



PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
PLAN YAPIM BÜROSU

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Anıtlar Yüksek Kurulu
Kültür Varlıkları Komisyonu
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Anıtlar Yüksek Kurulu
Kültür Varlıkları Komisyonu
519936 29-03-2024

KADIKÖY İLÇESİ
RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Gökhan BİLGİNAN
Şehir Plancısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları
Koruma Bölge Kurulunun 04.12.2024
ve 13215 sayılı karar ekidir

ASLI GİRİDİR
T.C.
HABİBE ALI MAZ
Müdür

Gökhan BİLGİNAN
Şehir Plancısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları
Koruma Bölge Kurulunun 30.09.2023
ve 10.869 sayılı karar ekidir

ASLI GİRİDİR
T.C.
HABİBE ALI MAZ
Müdür

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
09.10.2023 tarih 1127644 sayılı yazısı
eki paftadır.

Funda K. EVREN
Şehir Plancısı

Serkan BAS
Müdür Yardımcısı

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin
23/11/2023 tarih ve 1255 sayılı karar
ile aynen / tadilaten kabul edilen plandır.

Alihan Zeki BOSTANCI
İmarat Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

Plan raporlarından herhangi
bir değer ya da tanım alınarak
uygulama yapılamaz.

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
13.01.2025 tarih 95344 sayılı yazısı
eki paftadır.

Funda K. EVREN
Şehir Plancısı

Onur KINACI
ŞR

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin
13.02.2025 T.C. 228 sayılı karar
ile aynen / tadilaten kabul edilen plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

MURİ ÜSLAN Büyükşehir Belediye Başkanı

Adnan Zeki BOSTANCI
İnşaat Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmarat ve Bayındırlık

İÇİNDEKİLER

1.KAVRAMLAR VE YASAL SÜREÇ	1
1.1.Koruma, Korunma ve Korunma Alanı Kavramı:	1
1.2.Sit ve Kentsel Sit Kavramı	1
1.3.Koruma Amaçlı İmar Planı ve Yasal Süreç.....	2
2.ÇALIŞMA ALANININ GENEL TANIMI	4
2.1.Konum ve Ulaşım	4
2.2.İdari Yapı.....	7
3.PLANLAMA SÜRECİ	9
4. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL VE TARİHSEL GELİŞİMİ	20
4.1.Kadıköy'ün ve Planlama Alanı'nın Tarihsel Gelişimi	20
4.2. Anıt Yapılar ve Önemli Sivil Mimarlık Örnekleri.....	28
4.2.1.Anıt Yapılar	28
4.2.1.1.Dini Yapılar	28
4.2.1.2.Eğitim / Öğretim Yapıları	34
4.2.1.3.Diğer Anıt Yapılar.....	39
4.2.2. Sivil Mimarlık Örnekleri.....	40
4.3.Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Analizleri	47
4.3.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Analizi.....	47
4.3.2.Tescilli Tabiat Varlıkları Analizi.....	49
5. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	52
5.1. Topoğrafya, Eğim ve Yöneliş Analizleri.....	52
5.2.İklim ve Bitki Örtüsü.....	54
5.3.Jeoloji	60
5.3.1. Yerleşime Uygun Alanlar	61
5.3.2.Önemli Alanlar	61
5.4.Taşkın ve Tsunami	73
6. SOSYAL DOKU VE EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	75
6.1. Demografik Yapı.....	75
6.2. Sosyal ve Ekonomik Yapı	78
6.3. Toplantı ve Çalıştaylar	92

7.FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ.....	97
7.1.Yapı Analizleri.....	97
7.1.1.Kat Sayısı Analizi	97
7.1.2.Yapı Durumu Analizi.....	102
7.1.3.Yapım Cinsi Analizi	104
7.2.Doku Analizi.....	106
7.2.1. Parsel Büyüklükleri Analizi	106
7.2.2. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) Analizi	108
7.2.3. Kat Alanı Katsayısı (KAKS) Analizi.....	111
7.2.4. Dolu Boş Analizi	114
7.3. Kentsel Alan Kullanımı ve Fonksiyon Analizi.....	115
7.3.1.Fonksiyon Analizi.....	115
7.3.1.1. Fonksiyon Kullanım Alt Türleri Analizi	126
7.3.2. Mekansal Fonksiyon Analizi.....	133
7.3.2.1. Konut Alanları.....	137
7.3.2.2. Kentsel Çalışma Alanları.....	143
7.3.2.3. Turizm Tesisi Alanları.....	154
7.3.2.4. Donatı Alanları.....	156
7.4.Mülkiyet Analizi	158
7.5. Ulaşım Analizi	162
7.6. Eşik Analizi	167
7.6.1.Doğal eşikler.....	167
7.6.2.Yapay Eşikler	168
8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	170
9. PLAN KARARLARI.....	177
9.1. Planın Amaç, Hedef, Kapsam ve Yöntemi.....	177
9.2. Arazi Kullanım Kararları.....	179
9.2.1. Korunacak Alanlar ve Unsurlar	181
9.2.2. Kentsel Çalışma Alanları	181
9.2.2.1. Ticaret Alanları:	181
9.2.2.2.Ticaret-Konut Alanları:	182
9.2.3. Resmi Kurum Alanları:	188

9.2.4. Belediye Hizmet Alanları:	188
9.2.5. Sosyal Altyapı Alanları	189
9.2.5.1. Eğitim Tesisleri Alanı	189
9.2.5.2. Sağlık Tesisleri Alanı	189
9.2.5.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	189
9.2.5.3. İbadet Alanları	190
9.2.5.4. Açık ve Yeşil Alanlar	191
9.2.5.5. Hamam (Aziziye Hamamı)	191
9.2.5.6. Kentsel Tasarım Rehberinden Gelen Hükümler	191
9.3. Plan Genel ve Özel Hükümleri	192
10. KURUM GÖRÜŞLERİ	205
10.1. Plan Teklifi Öncesi Kurum Öngörüşleri	205
10.2. Plan Teklifi Sonrası Kurum Görüşleri	226

HARİTA LİSTESİ:

Harita 1: Kadıköy İlçesinin İstanbul içindeki konumu.....	4
Harita 2: Planlama alanının Kadıköy İlçesi içerisindeki konumu	5
Harita 3: Planlama Alanı yakın çevresi (2013)	5
Harita 4: Planlama Alanı Yol Adları	6
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Aksları	7
Harita 6: Planlama Alanı İdari Yapısı	8
Harita 7: 15.06.2009 onaylı, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	9
Harita 8: 22.03.1994 onaylı, 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı	10
Harita 9: 16.03.1971 onaylı, 1/500 ölçekli Rasimpaşa I. Etap Uygulama İmar Planı	11
Harita 10: 13.07.1998 onaylı, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı	12
Harita 11: 23 .12.2011 onaylı, Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası İmar Planı	14
Harita 12: 15.03.2012 onaylı, 1/5000-1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Nazım-Uygulama İmar Plan Değişikliği	15
Harita 13: 21.04.2017 onaylı, 1/5000 ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	16
Harita 14: 21.04.2017 onaylı, 1/5000 ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	21
Harita 15: Moltke Haritası-1836-1837	22
Harita 16: Goad Haritası-1904	23
Harita 17: Necip Bey İstanbul Haritası-1918.....	24
Harita 18: Necip Bey Moda Haritası-1918	25
Harita 19: Pervititch Haritası-1930	26
Harita 20: 1960 tarihli harita	27
Harita 21: Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Analizi	48
Harita 22: Tescilli Tabiat Varlıkları Analizi	51
Harita 23: Eşyükselti Analizi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)	52
Harita 24: Eğitim Analizi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)	53
Harita 25: Bakı Analizi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)	54
Harita 26: Yıllık Ortalama Sıcaklık	55
Harita 27: İstanbul ve Kadıköy'ün Hakim Rüzgar Yönü	56
Harita 28: Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı.....	56
Harita 29: Rüzgâr Sınıf Haritası (Sınıf 3 ve üstü bölgeler rüzgâr enerjisi uygulamaları açısından uygun bölgelerdir.).....	57
Harita 30: Yıllık Ortalama Yağış	58
Harita 31: Yıllık Ortalama Bağıl Nem	58

Harita 32: Yıllık Ortalama Bulutluluk	59
Harita 33: Yerleşime Uygunluk	60
Harita 34: Mikro Bölgeleme Haritası	73
Harita 35: Kadıköy İlçesi Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı	76
Harita 36: Kat Adedi Analizi	100
Harita 37: Asma Kat Analizi	101
Harita 38: Yapı Durumu Analizi	103
Harita 39: Yapım cinsi analizi	105
Harita 40: Parsel Büyüklüğü Analizi	107
Harita 41: Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS) Analizi	110
Harita 42: Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) Analizi	113
Harita 43: Dolu Boş Analizi	114
Harita 44: Tüm Katlar Fonksiyon Analizi	119
Harita 45: Bodrum Katlar Fonksiyon Analizi	122
Harita 46: Zemin Kat Fonksiyon Analizi	125
Harita 47: Yeme-İçme Foksiyonu Analizi	128
Harita 48: Atolye-Galeri-Kültür Sanat Fonksiyonları Analizi	130
Harita 49: Konaklama Fonksiyonu Analizi	132
Harita 50: Mekansal Fonksiyonu Analizi	136
Harita 51: Kadıköy İlçesi'nde yer alan meskenlerin mahallelere göre dağılımı	138
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)	138
Harita 52: Kadıköy İlçesi'nde yer alan ticari faaliyetlerin mekansal yoğunluğu	144
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)	144
Harita 53: Kadıköy İlçesi'nde yer alan hizmetler sektörüne ilişkin faaliyetlerin mekansal yoğunluğu	145
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)	145
Harita 1: Kadıköy İlçesi'nde yer alan hizmetler sektörüne ilişkin faaliyetlerin mekansal yoğunluğu	155
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)	155
Harita 55: Çalışma alanı kreş-anaokulu, sağlık tesisi, park erişimi	158
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)	158
Harita 56: Mülkiyet Analizi	161
Harita 57: Kadıköy İlçesi'ne ilişkin mevcut ve planlanan ulaşım durumu	162
Harita 58: Kadıköy İlçesi'nde yer alan mevcut karayolu bağlantılarının yetki durumu	163
Harita 59: Eşik analizi	169
Harita 60: Sentez	176
Harita 1: 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı	187
Harita 2: 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı	187

TABLO LİSESİ:

Tablo 1: Yerleşime Uygunluk Alan Dağılımı.....	60
Tablo 2: Sıvılaşma Tehlikesine Göre Yerleşime Uygunluk Kriterleri	64
Tablo 3: Yapay Dolgudan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri	66
Tablo 4: Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu'ndan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından, Yerleşime Uygunluk Kriterleri	67
Tablo 5: Diğer Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri	69
Tablo 6: Karmaşık Problemler Açısından Değerlendirilen Yerleşime Uygunluk Kriterleri	71
Tablo 7: Genel nüfus sayımına göre nüfus dağılımı (1965-2000)	75
Tablo 8: İlçeler nüfus dağılımları (2007-2016).....	76
Tablo 9: Planlama Alanı mahalleleri nüfus gelişimi (2007-2017).....	77
Tablo 10: Kadıköy İlçesi mahallelerinde nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı	78
Tablo 11: Parsel Büyüklükleri Analizi	106
Tablo 12: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları TAKS değerleri	108
Tablo 13: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları KAKS değerleri	111
Tablo 14: Tüm Katlar Fonksiyon Analizi.....	117
Tablo 15: Bodrum Katlar Fonksiyon Analizi	120
Tablo 16: Zemin Katlar Fonksiyon Analizi	123
Tablo 17: Yeme-İçme Fonksiyonları sayısı.....	126
Tablo 18: Atolye-Galeri-Kültür Sanat Fonksiyonları sayısı.....	129
Tablo 19: Konaklama Fonksiyonu sayısı	131
Tablo 20: Mekansal Arazi Kullanım Analizi	134
Tablo 21: Mekansal arazi kullanım oranları	134
Tablo 22: Kadıköy İlçesi'ndeki mevcut bina, mesken ve iş yeri adetleri.....	137
Tablo 23:Kadıköy İlçesi'ndeki mevcut bina, bağımsız bölüm ve iş yeri adetlerinin mahallelere göre dağılımı	137
Tablo 24: Fonksiyon birim sayıları	139
Tablo 25: Fonksiyon birim sayıları	146
Tablo 1: Konaklama Fonksiyonu sayısı	155
Tablo 27: Mekansal arazi kullanım	156
Tablo 28: Mülkiyet Analizi.....	159
Tablo 29: Planlama alanı fonksiyon türleri ve birim sayıları	174

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Sıvılaşma indeksi P_L ile Sıvılaşabilir tabaka kalınlığı arasındaki ilişki	63
Grafik 2: Genel nüfus sayımına göre nüfus dağılımı (1965-2000)	76
Grafik 3: Planlama Alanı mahalle nüfus gelişimi (2007-2017).....	77
Grafik 4: Kadıköy İlçesi ve İstanbul'un yaş grubu ve cinsiyete göre nüfus piramidi (2017)...	77
Grafik 5: Cinsiyet dağılımı	79
Grafik 6: Yaş dağılımı	80
Grafik 7: Eğitim durumu.....	80
Grafik 8: Çalışma durumu	81
Grafik 9: Görüşmecilerin meslekleri	81
Grafik 10: Gelir dağılımı	82
Grafik 11: Sigorta durumu	82
Grafik 12: Mahallede yaşama süresi	83
Grafik 13: Akrabalık ilişkileri.....	83
Grafik 14: Komşuları tanıma durumu	84
Grafik 15: Çalışılan yer	84
Grafik 16: Temel ihtiyaç alışverişlerinin yapıldığı yer	85
Grafik 17: Temel ihtiyaç dışı alışverişlerin yapıldığı yer	85
Grafik 18: Mahalle memnuniyet durumu	86
Grafik 19: Mahalleden taşınma isteği.....	86
Grafik 20: Güvenli hissetme durumu	87
Grafik 21: Sokak güvenliği.....	88
Grafik 22: Aydınlatma yeterliliği.....	88
Grafik 23: Karar alma sürecine katılım	90
Grafik 24: Karar alma sürecine katılım	90
Grafik 25: Sit Alanına ilişkin bilgi	91
Grafik 26: Tarihi kent merkezleri korunmalı mı.....	91
Grafik 27: Koruma alanı memnuniyeti.....	92
Grafik 28: Kat Sayısı Analizi.....	98
Grafik 29: Kat sayısı oranları.....	98
Grafik 30: Asma kat oranları	99
Grafik 31: Çekme kat oranları.....	99
Grafik 32: Yapı Durumu Analizi	102
Grafik 33: Yapı durumu oranları.....	102
Grafik 34: Yapım Cinsi Analiz	104
Grafik 35: Yapım cinsi oranları	104
Grafik 36: Parsel büyüklük oranları	106
Grafik 37: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları TAKS değeri oranları	109
Grafik 38: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları KAKS değeri oranları	112
Grafik 39: Tüm katlar fonksiyon oranları.....	117
Grafik 40: Bodrum katlar fonksiyon oranları	121

Grafik 41: Zemin Katlar Fonksiyon oranları	124
Grafik 42: Mekansal arazi kullanım oranları	134
Grafik 43: Konut tipi	139
Grafik 44: Mülkiyet durumu	140
Grafik 45: Mülkü edinme durumu	140
Grafik 46: Kira aralığı	141
Grafik 47: Konut büyüklüğü	141
Grafik 48: Konuttaki oda sayısı	141
Grafik 49: Isınma şekli	142
Grafik 50: Arka bahçe durumu	142
Grafik 51: Arka bahçe kullanımı	143
Grafik 52: Bina memnuniyeti	143
Grafik 53: Faaliyet dağılımı	147
Grafik 54: İşe başlama tarihi	147
Grafik 55: Çalışma yerinin niteliği	148
Grafik 56: Çalışan kişi sayısı	148
Grafik 57: Çalışanların oturduğu mahalle	149
Grafik 58: Mülkiyet durumu	149
Grafik 59: Kira bedeli	150
Grafik 60: İşletmenin farklı şubesi olup olmadığı	150
Grafik 61: İşyeri büyüklüğü	151
Grafik 62: Asma kat olup olmadığı	151
Grafik 63: Depo olup olmadığı	152
Grafik 64: İş yerine ait araç sayısı	152
Grafik 65: Nakil sıklığı	153
Grafik 66: Müşterinin geldiği yer	153
Grafik 67: Büyüme talebi	154
Grafik 68: Ekonomik sıkıntı	154
Grafik 69: Kamu Kurumu, Vakıf, Dernek, Oda, Sendika ve TEDAŞ mülk sayısı	159
Grafik 70: Mülkiyet oranları	159
Grafik 71: Kamu Kurumu, Vakıf, Dernek, Oda, Sendika ve TEDAŞ mülkiyet oranları	160
Grafik 72: Araç sahipliği	165
Grafik 73: Bisiklet kullanım durumu	165
Grafik 74: Sahil kullanım durumu	166
Grafik 75: Yaya kullanım durumu	166

FOTOĞRAF LİSTESİ:

Fotoğraf 1: Rasimpaşa Camii.....	28
Fotoğraf 2: Rasimpaşa Camii Arka Cephe	29
Fotoğraf 3: Hemdat İsrail Sinagogu (www.twitter.com.tr-Türk Musevileri Müzesi)	30
Fotoğraf 4: Hemdat İsrail Sinagogu.....	30
Fotoğraf 5: Hemdat İsrail Sinagogu (geçit bölümü).....	31
Fotoğraf 6: Ayios Yergios Ortodoks Kilisesi	32
Fotoğraf 7: Ayios Yergios Ortodoks Kilisesi (Kilise Çanı)	32
Fotoğraf 8: Ladikli Ahmed Ağa Çeşmesi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)	33
Fotoğraf 9: Kemal Atatürk Anadolu Lisesi (St. Euphemie Kız Okulu)	35
Fotoğraf 10: Kemal Atatürk Anadolu Lisesi (St. Euphemie Kız Okulu)	35
Fotoğraf 11: Yeldeğirmeni Sanat Merkezi	36
Fotoğraf 12: St. Louis İlkokulu (Yeldeğirmeni Çocuk ve Gençlik Merkezi).....	37
Fotoğraf 13: Osmangazi İlkokulu (Alman Okulu).....	38
Fotoğraf 14: Aziziye Hamamı.....	39
Fotoğraf 15: Ahmet Haşim Evi (Google Earth).....	40
Fotoğraf 16: Valpreda (İtalyan) Apartmanı	41
Fotoğraf 17: Sünget Apartmanı.....	42
Fotoğraf 18: Kehribarcı Apartmanı.....	43
Fotoğraf 19: Demirciyan Apartmanı	44
Fotoğraf 20: Doktor Celal Bey Apartmanı (Celal Muhtar Apartmanı).....	45
Fotoğraf 21: Alibey Apartmanı.....	46
Fotoğraf 22: Tarihi Yeldeğirmeni Fırını.....	47
Fotoğraf 23: Odak grup, uzman ve açık çağrılı toplantılar.....	93

1.KAVRAMLAR VE YASAL SÜREÇ

Bu bölümde; Rasimpaşa Koruma Amaçlı İmar Plan çalışması kapsamında *koruma ve korunma, korunma alanı, sit, kentsel sit, etkileşim-geçiş sahası, koruma amaçlı imar planı* kavramları tanımlanmıştır.

3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile ilgili yönetmelik, şartname ve akademik çalışmalar kapsamında bu kavramlar aşağıda açıklanmaktadır.

1.1.Koruma, Korunma ve Korunma Alanı Kavramı:

"Koruma" ve "Korunma"; Taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir.

Korumanın ana amacı fiziksel ve kültürel mirasın, sonraki nesillere aktarılmasıdır. Bunun en temel nedeni ise; fiziksel çevrenin koruma öğelerinin, günümüzün hızla değişen dünyasında kişilerin ve toplumların kimliklerini belirleyen düşünsel ve duygusal ipuçlarını ve yabancılaşmaya karşı tutunacak değerleri sağlamasıdır.İçinde yer aldıkları uygarlıkların en önemli ürünleri olan kentlerin korunması da kentlerin kişiliklerini kimliklerini belirleyen özelliklerin korunması, diğer uygarlıklara ve sonraki nesillere aktarılması isteminden kaynaklanan bir eylemdir. Tarihi çevrenin tüm bileşenlerinin korunması geçmişte var olmuş yaşantıları günümüze bağlar ve bunun paralelinde de geleceğe taşır (Zeren, 2010, s.20).

"Korunma alanı"; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu olan alandır.

1.2.Sit ve Kentsel Sit Kavramı

"Sit"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

"Kentsel Sit"; Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar ve benzeri) birlikte bulundukları alanları ifade eder.

“Etkileşim Geçiş Sahası”; korunması gerekli kültür varlıklarını ve sit alanlarını doğrudan etkileyen, sit bölgeleriyle bütünlük gösteren, daha önceden sit sınırları içindeyken sit sınırları dışına çıkarılmış veya sit sınırları dışında tutulmuş korunacak sokak, meydan, yapı grupları ve benzerlerinin yer aldığı, sit bölgeleri arasında kalmış, sitleri doğrudan etkileyen veya koruma amaçlı imar planlarının hazırlanma aşamasında göz önünde bulundurulması gereken alanlardır.

2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarının korunması, değerlendirilmesi ve gelecek kuşaklara aktarımı süreci koruma amaçlı imar planlamasını zorunlu hale getirmektedir. Kanunun 17. Maddesi’ne göre; bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.

Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plan yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır.

1.3.Koruma Amaçlı İmar Planı ve Yasal Süreç

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki planlardır.

Sit Alanları ile Etkileşim Geçiş Sahalarını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planlarının hazırlanması ve onaylanmasına ilişkin; 1983 yılında 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası” çıkarılmış, 1987 yılında çıkarılan 3386 sayılı yasa ile değişikliğe uğramış ve

son olarak 2004 yılında çıkan 5226 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması” hakkında kanun kabul edilmiştir.

Söz konusu 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 17. Maddesine dayanarak; *koruma amaçlı imar planlarının ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, yapım esasları, gösterimi, onaylanması, uygulanması, denetimi ve bu plan ve projeleri hazırlayacak müelliflerin nitelikleri ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esasları belirlemek* amacıyla **"Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik"** hazırlanmıştır.

Ayrıca Koruma Amaçlı İmar Planlarının *yapım sürecinde genel ilkeleri (kavram, içerik, yöntem, dil) belirlemek ve var olan çeşitli planlama süreçleriyle koruma planlaması sürecini bütünleştirmek* amacıyla oluşturulan **"Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi"**; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen ve belirlenecek sit alanlarında yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planlarının özelliklerini ve niteliklerini kapsamaktadır.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı’na ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı da; 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile Değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, vb. mevzuata ve Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarına uygun olarak; "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" ile "Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesi"ne göre hazırlanmıştır.

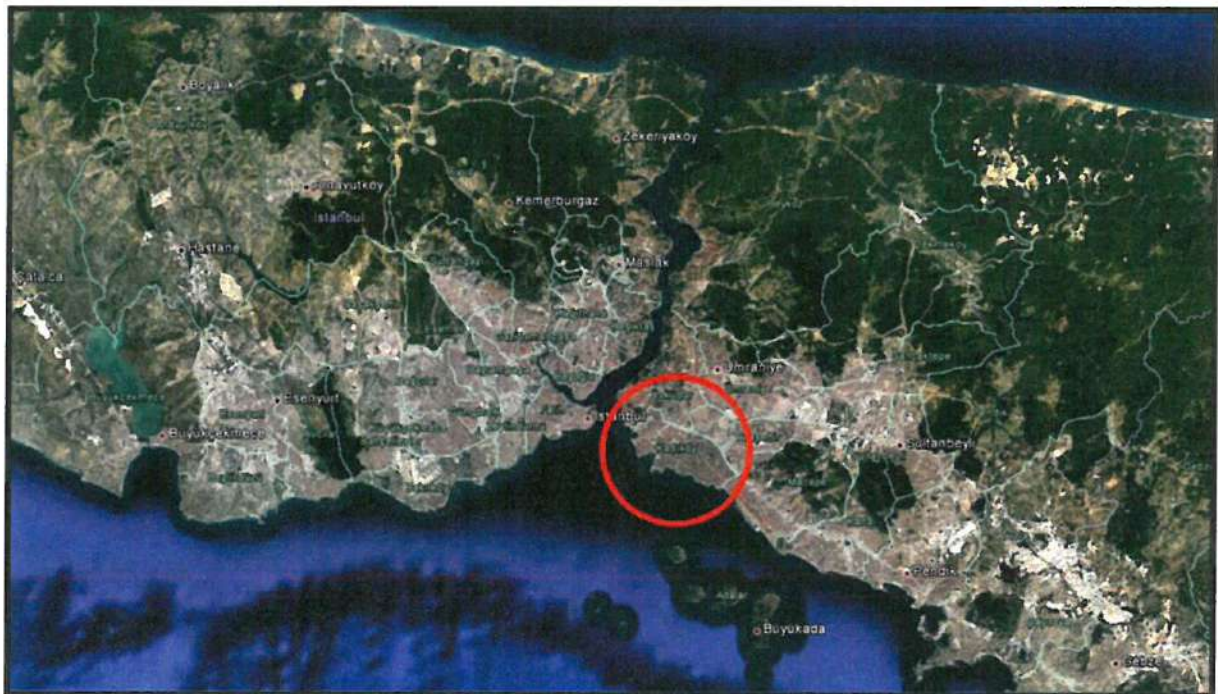
2.ÇALIŞMA ALANININ GENEL TANIMI

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun **19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı** ile **“Kentsel Sit Alanı”** ilan edilmiş olan çalışma alanı, yaklaşık 22 ha büyüklüğünde olup; 19.51 hektarlık bölümü Rasimpaşa Mahallesi’nde, 2.68 hektarlık bölümü ise Osmanağa Mahallesi’nde kalmaktadır.

Çalışma Alanının Genel Tanımı bölümünde; Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin genel bilgiler “Konum ve Ulaşım” ile “İdari Yapı” başlıkları altında incelenmektedir.

2.1.Konum ve Ulaşım

Kadıköy İlçesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, İstanbul Boğazı'nın Marmara'ya açılmaya başladığı kıyı şeridi üzerinde yer almakta olup doğuda Maltepe İlçesi, batıda İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar ve Ataşehir İlçeleri, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilidir.



Harita 1: Kadıköy İlçesinin İstanbul içindeki konumu

Planlama alanı; Kadıköy İlçesi, kısmen Rasimpaşa, kısmen de Osmanağa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Harita 2: Planlama alanının Kadıköy İlçesi içerisindeki konumu

Söz konusu alanın da içinde bulunduğu; Rasimpaşa Mahallesi, Üsküdar-Selimiye, Koşuyolu, Acıbadem, Hasanpaşa ve Osmanağa Mahalleleri ile çevrili; Osmanağa Mahallesi ise, Rasimpaşa, Hasanpaşa, Zühtüpaşa ve Caferağa Mahalleleri ile çevrilidir. Her iki mahallenin de Marmara Denizi'ne kıyısı bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanı yakın çevresi (2013)

Alan çevresinde bulunan önemli akslar; doğuda Taşköprü Caddesi, kuzeyde D-100 Karayolu ve Orgeneral Şahap Gürler Caddesi, batıda Rıhtım Caddesi, güneyde Söğütlüçeşme Caddesi'dir. Alan içinde bulunan önemli aks ise Karakolhane Caddesi ve Misak-ı Milli Sokak'tır.



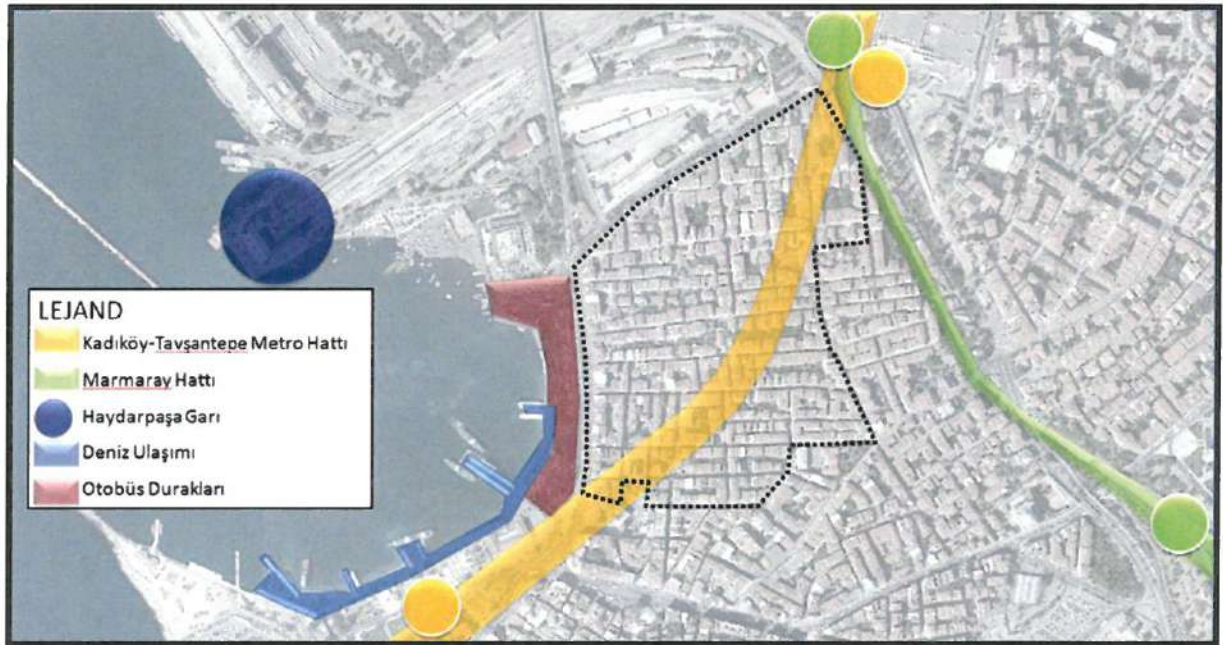
Harita 4: Planlama Alanı Yol Adları

Planlama alanı Haydarpaşa Tren İstasyonu'na 500 metre uzaklıkta bulunmakta olup; Tarihi Haydarpaşa Gar Binasının restorasyonu ve gar sahasının yeniden düzenlenmesi devam etmektedir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İETT Hatları, Vapur ve Deniz Otobüsü Seferleri, Tren Hattı, Kadıköy-Kartal Metro Hattı, Marmaray, Kadıköy-Moda nostaljik Tramvay Hattı, Marmaray Hattı ve Dolmuş Hatları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

İstanbul Deniz Otobüsleri ile Kadıköy'den Kabataş, Beşiktaş, İstinye, Beykoz, Sarıyer, Yeniköy, Bakırköy ve Bostancıya ulaşım sağlanabilmektedir.

İstanbul Şehir Hatları Vapurları ile Beşiktaş, Kabataş, Karaköy ve Eminönü ve Adalar'a seferler bulunmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Aksları

2.2.İdari Yapı

Kadıköy, 1869 yılında Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 23 Mart 1930'da ilçe olmuştur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır.

Kadıköy Belediyesi, 1855 yılında Şehremaneti olarak kurulmuştur. İlk olarak 11. Bölge ve 18. Daire adını alan Kadıköy Belediyesi'nin ilk başkanı, Osman Hamdi Bey'dir. Daha önce İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şube olan Kadıköy Belediyesi, 1984'te yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi durumuna getirilmiştir.

Kadıköy ilçesinde, 19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddebostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa,

Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedid, Suadiye, Zühtüpaşa olmak üzere 21 mahalle bulunmaktadır.

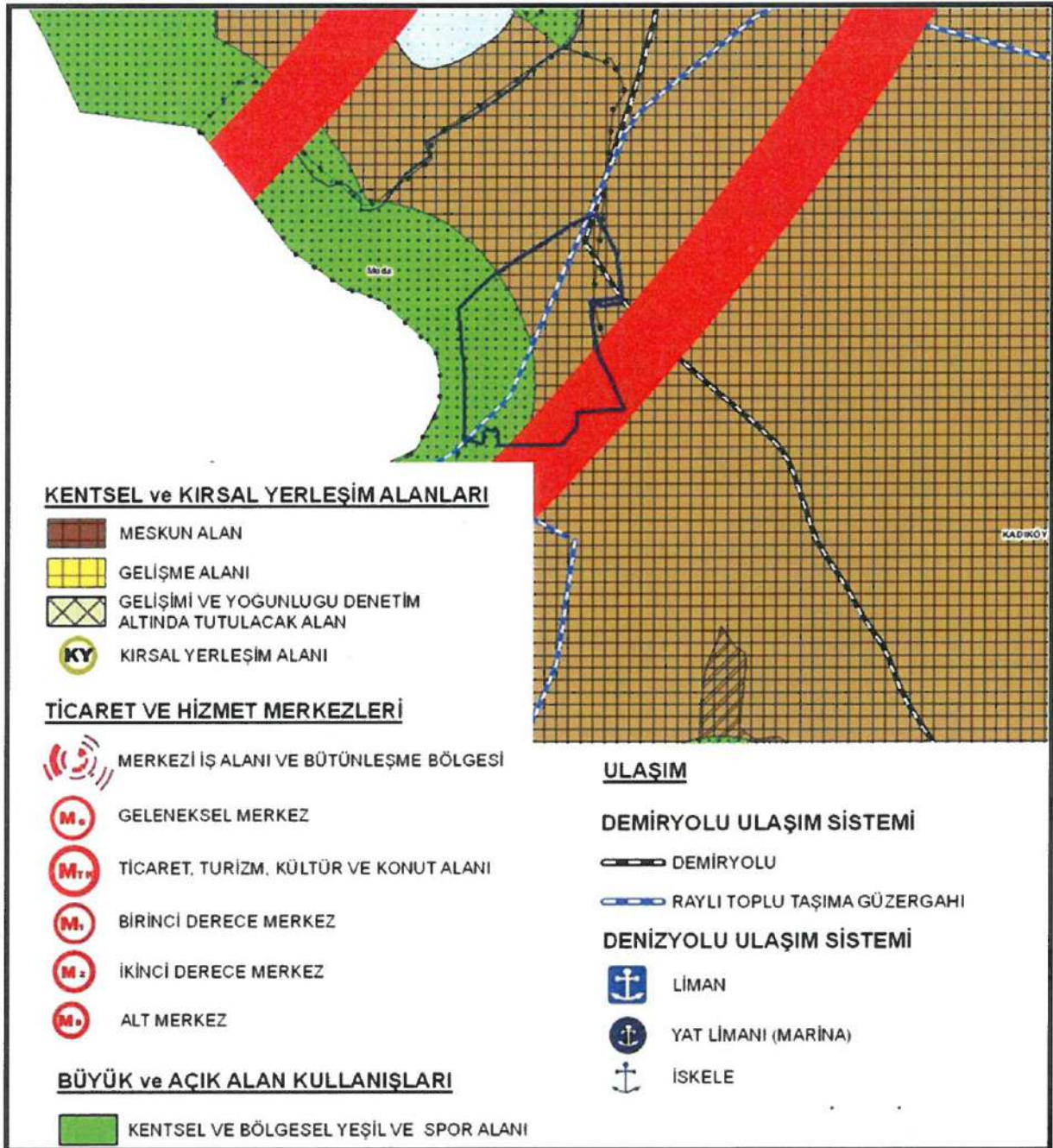
Planlama alanı, Rasimpaşa Mahallesi'nin 19,51 hektarlık bölümünü, Osmanağa Mahallesi'nin ise 2,68 hektarlık bölümünü kapsamaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı İdari Yapısı

3. PLANLAMA SÜRECİ

“Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı”nı kapsayan alan; **15.06.2009** onaylı, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda Merkezi İş Alanı ve Bütünleşme Bölgesi içinde “Ticaret, Turizm, Kültür ve Konut Alanı”, “Meskun Alan” ve “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanı içinde “Demiryolu” ve “Raylı Toplu Taşıma Güzergâhı” gösterilmiştir.

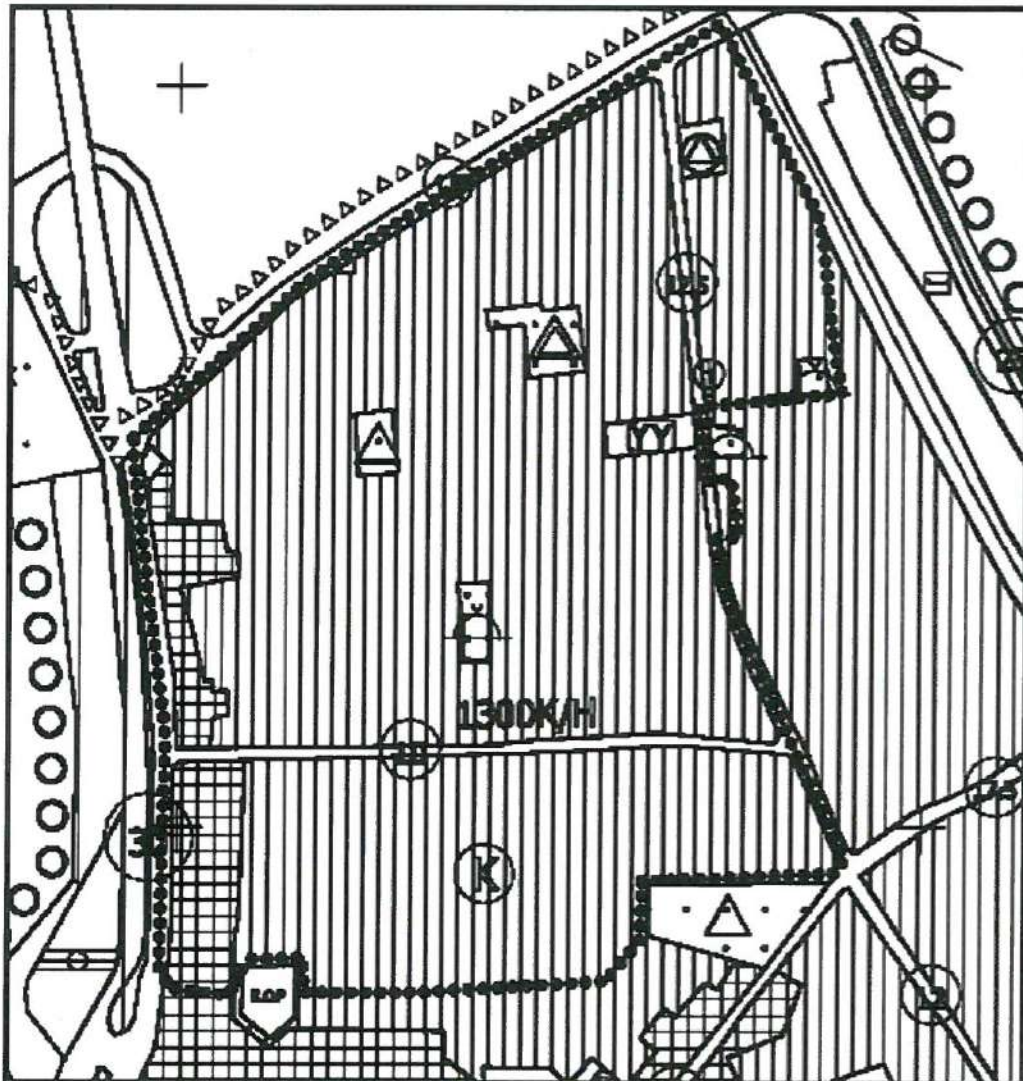


Harita 7: 15.06.2009 onaylı, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

22.03.1994 onaylı 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı'nda Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nı kapsayan alan **“Öneri Tarihi Yapısı Korunacak Alan Sınırı”**nın içinde kalmakta olup, söz konusu alan içinde;

- Yoğun Konut Alanı (Net Yoğunluk:1200 k/h-1300 k/h)
- Ticaret Alanları
- İlköğretim Tesisleri Alanı
- Orta Öğretim Tesisleri Alanı
- Dini Tesisler Alanı
- Yetiştirme Yurdu Alanı
- Park ve Yeşil Alanlar
- Spor ve Oyun Alanları

fonksiyonları yer almaktadır.



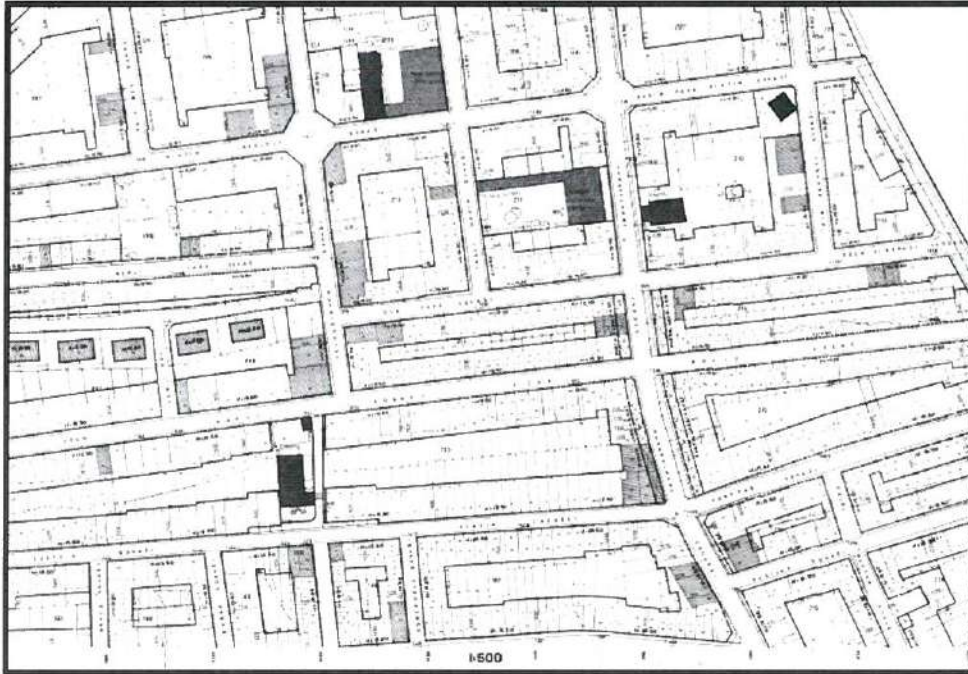
Harita 8: 22.03.1994 onaylı, 1/5000 Ölçekli Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı

“Kadıköy Merkez” olarak adlandırılan ve Caferağa, Osmanağa, Rasimpaşa Mahalleleri ile Hasanpaşa Mahallesi’nin küçük bir bölümünü içeren alanda **22.03.1994** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan değişik tarihlerde etaplar halinde uygulama imar planları yapılarak yapılaşmalar bu planlar doğrultusunda yapılmıştır.

Bu alandaki Uygulama İmar Planları:

- 11.6.1970 onaylı 1/500 ölçekli Caferağa 73-2702-2710 adalar plan tadilatı
- 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1. Etap Planı
- 24.5.1972 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 2. Etap Planı
- 26.10.1972 onaylı 1/500 ölçekli Kadıköy İskele Meydanı Planı
- 21.12.1973 onaylı 1/500 ölçekli Moda Merkez İmar Planı
- 29.12.1988 onaylı 1/500 ölçekli İnciburnu ile Kurğalıdere Arasındaki Moda Dolgu Planlarıdır.

“Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı” ilan edilecek alan, **22.03.1994** onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmadan önce 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Rasimpaşa 1. Etap Planı sınırları içinde yer almaktaydı.



Harita 9: 16.03.1971 onaylı, 1/500 ölçekli Rasimpaşa I. Etap Uygulama İmar Planı

22.03.1994 onaylı Kadıköy Merkez Nazım İmar Planı yapıldıktan sonra, bu planda “Öneri Tarihi Yapısı Korunacak Alan Sınırı”nın içinde kalan alan, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun **19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı** ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilmiştir.

19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile sit alanı ilan edilen “Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı” na ilişkin olarak;

- Rasimpaşa Mahallesiindeki Sit Sınırı dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında düzeltme yapılarak, Nazım İmar Planı Tadilatı ile,
- Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

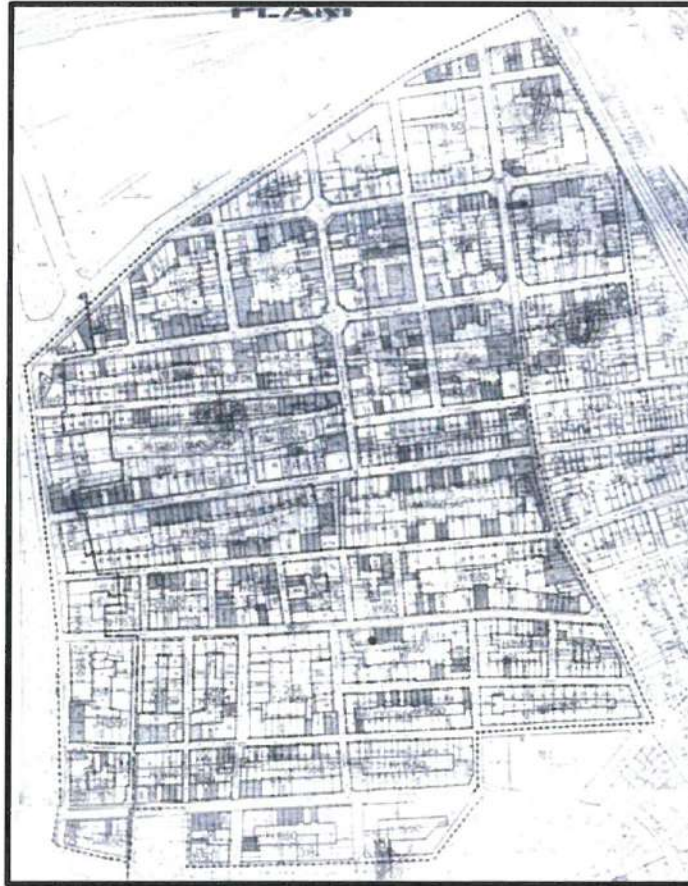
13.07.1998 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı’nca onanmıştır.

Söz konusu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Kadıköy-Haydarpaşa Rıhtım Caddesi’ne bakan parseller “Ticaret Alanı” olarak gösterilmiş ancak 1/5000 ölçekli planda “1200-1300 k/h Konut Alanı” olarak gösterilen alanlar “Konut+Ticaret Alanı” olarak planlanmış olup; Plan Notlarının 3. Maddesinde:

"Konut+Ticaret alanında

- eski eser binalarda bina tamamında olmak üzere büro, konaklama ve kültürel tesis

- diğer parsellerde zemin katta ticaret üst katlarda konut, büro, poliklinik ve kültürel tesis yapılabilir." hükmü bulunmaktadır.



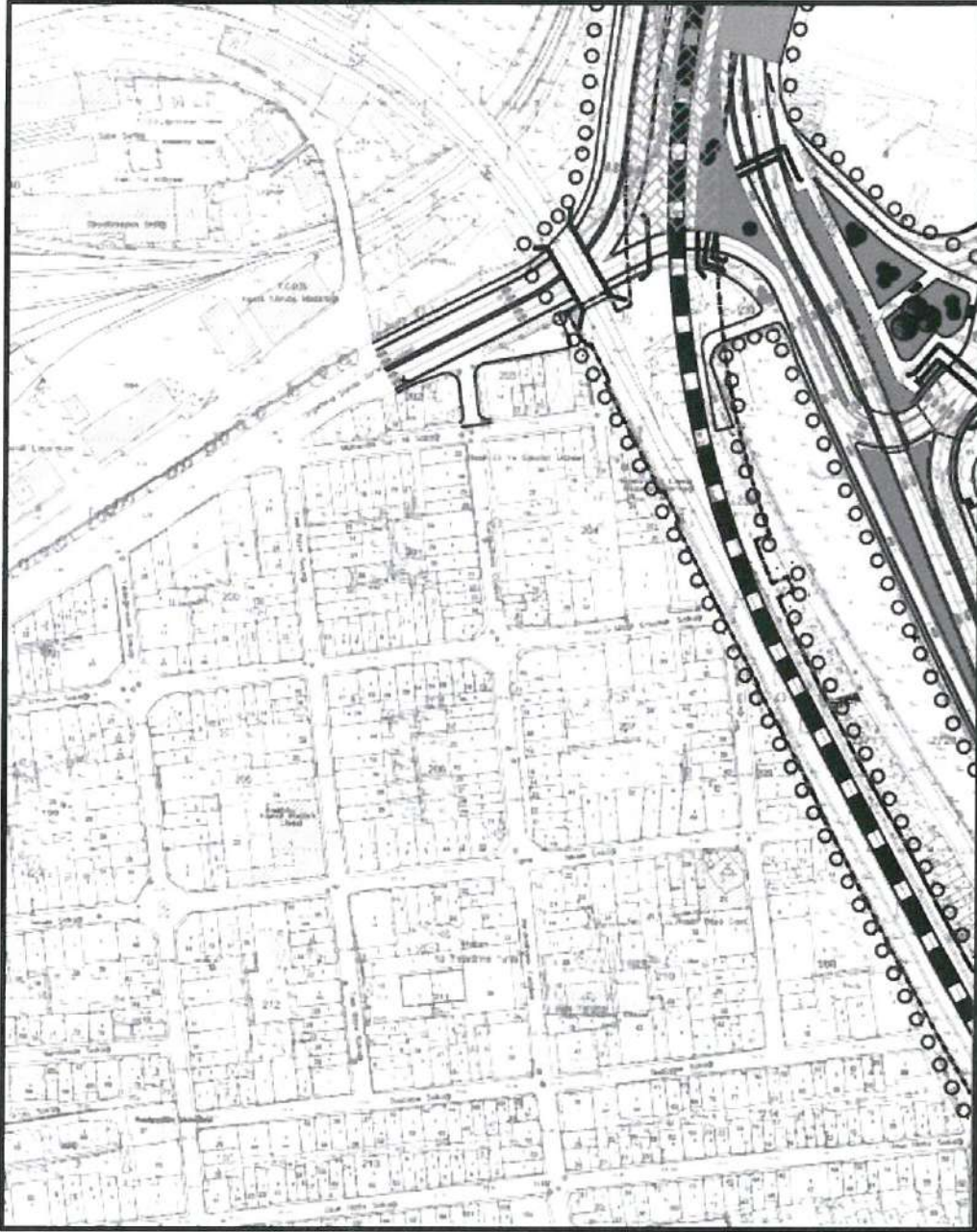
Harita 10: 13.07.1998 onaylı, 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı

Planlama alanının kentsel sit alanı ilan edilmesine ilişkin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun **26.01.1994** tarih ve 3444 sayılı kararı ile **Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları** da belirlenmiş olup;

- Sit alanı içinde, evvelce Kurulumuzun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile tescil edilen taşınmaz kültür varlıklarına yapılacak adi onarım taleplerinde, yapılacak adi onarımı belirtecek yazı ve bu onarımların gerekliliğini kanıtlayacak yeterli fotoğrafın eklenmesi suretiyle, Kurulumuzdan özel karar istenmesinin zorunlu olduğuna
- Tescilli binalara esaslı onarım yapılması veya restore edilmesi hususunda yapılacak taleplerde, öncelikle grubunun belirlenmesi için, tekniğine uygun 1/50 ölçekli tam rölövesi ile binayı ve çevresini tanıtıcı yeterli iç ve dış fotoğraflarla konunun Kurulumuza iletilmesinin gerekli olduğuna,
- Alınacak grup kararına uygun olarak hazırlanacak onarım, restorasyon veya restitüsyon ve rekonstrüksiyon projesi ile inşaat ruhsatına esas olacak Kurulumuz kararının istenmesine,
- (1). veya (2). maddelerde belirlediğimiz koşullara uymadan yapılacak her türlü inşai girişimin kültür varlığını tahrip ettiği kabul edilerek, yapan ve/veya yaptıran yetkili hakkında kanuni kovuşturma açılacağı hususunun hatırlatılmasına,
- Üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olmayan parsellerden köşe parseller haricinde kalanlarda, binanın arsa oturumunun (TAKS) parsel alanının %70'ini geçemeyeceğine, köşe parsellerde bu oranın azami %90 olabileceğine, görülen en yüksek cephenin H=9,50 metre irtifai aşmaması koşulu ile üç katlı inşaat yapılabileceğine,
- Sit alanı içinde, korunması gerekli kültür varlığı parseline her iki yandan komşu parsellerde yapılacak yeni binalara ruhsat vermeden evvel, ruhsata esas olacak proje ile parselin sokaktaki konumunu tanıtabilecek yeterli fotoğrafın, hakkında karar alınmak üzere Kurulumuza getirilmesine,
- Yapılacak yeni binalarda kiremit örtülü, %33 meyili aşmayan çatı yapılmasının zorunlu olduğuna,
- Yeni binalarda birden fazla bodrum kat yapılamayacağına,
- Yeni binanın zemin kat üzerinde kalan katlarında, her cephe için ayrı ayrı, cephe uzunluğunun 1/2 oranını geçmemek, bitişik veya blok başı ise komşulardan birinden en az 2.00 metre çekmek koşulu ile çıkma, şahniş ve cumba yapılabileceğine, bunların 0,80 metreden derin yapılamayacağına, binanın sokak cephesinde açık balkona izin verilmemesine, açık balkonun ancak binanın arka cephesinde yapılabileceğine,
- Yeni yapılacak binanın her cephesinde (ayrı ayrı olmak suretiyle) cephe alanının %20 oranını aşmamak koşulu ile kapı ve pencere açılabilmesine,
- Geçiş dönemi süresi içinde, sit alanında yeni yapılacak sosyal ve teknik altyapı inşaatları için öncelikle Kurulumuz onayının alınmasının zorunlu olduğuna, bu kararımızdan evvel başlamış olan tüm inşaatların devam edebileceğine oy birliği ile karar verildi.

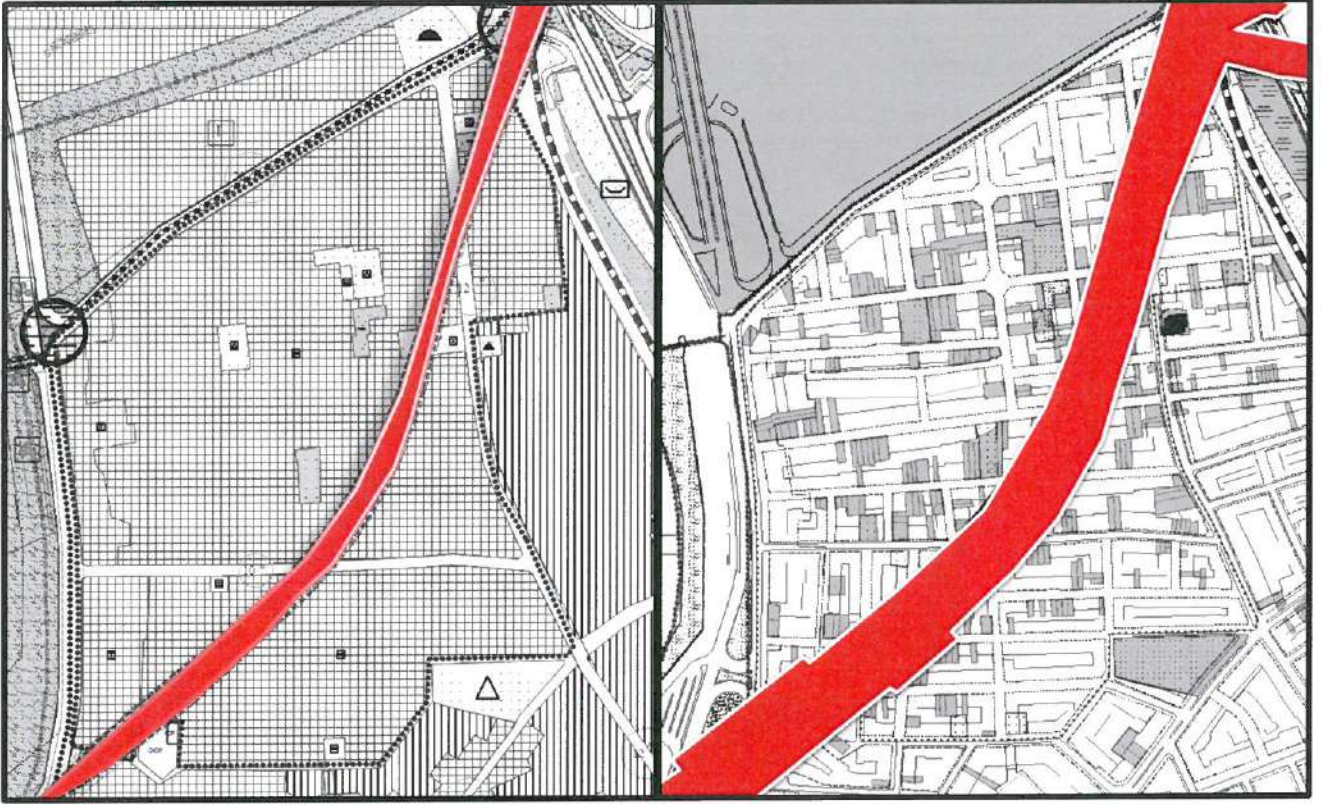
maddelerini içermektedir.

Planlama alanının kuzeyinde küçük bir alan; 1/5000-1/1000 ölçekli **23.12.2011** Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası İmar Planı'nda belirlenen "**Marmaray Proje Alanı**" sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 11:23 .12.2011 onaylı, Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası İmar Planı

Ayrıca çalışma alanı kısmen **15.03.2012** onaylı, 1/5000-1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Nazım-Uygulama İmar Plan Değişikliği sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 12: 15.03.2012 onaylı, 1/5000-1/1000 ölçekli Kadıköy-Kartal Raylı Taşıma Sistemi Nazım-Uygulama İmar Plan Değişikliği

21.04.2017 tarihinde Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmış olup, söz konusu alan içinde;

- Ticaret+Konut Alanları
- Ticaret Alanları
- Kamu Hizmet Alanı
- Park ve Yeşil Alan
- İbadet Alanı
- Eğitim Alanı
- Kültürel Tesis Alanı
- Sosyal Tesis Alanı

fonksiyonları yer almaktadır.

4- 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenen Donatı Alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

5- Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen araç ve yaya yolları, cep otoparkları, yeşil alanlar, parklar, çocuk bahçeleri, oyun alanları, açık otoparklar, trafo, su deposu, teknik altyapı alanları, sosyo-kültürel tesis alanları vb. donatı alanları, nazım imar planının genel kararlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.

6- İlgili Kamu Kurumları, Belediye ve diğer kamu tüzel kişilikleri tarafından, bu planın onanmasından önce yürürlükte olan imar planlarına göre kamulaştırılan veya İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak düşülen ve tapu sicilinde adı geçen idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanlar uygulama imar planında gösterilecektir.

7- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alanlar ile yerleşime önlemleri alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, bu kriterlere 1/1000 ölçekli plan yapım ve uygulama aşamasında uyulacaktır.

8- 1/5000 Ölçekli Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında yapılacak tüm uygulamalar net parsel üzerinden yapılacaktır.

9- Bu plana göre İlçe Belediyesince hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında, Kadıköy Rasimpaşa Sit alanının kentsel siti oluşturan dokusu tespit ve analiz edilerek "Kentsel Tasarım Rehberi" hazırlanacak olup Kentsel Tasarım Rehberi 1/1000 ölçekli plan raporunda yer alacaktır.

10- Planda ve Plan notlarında belirtilmeyen konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları ve yürürlükteki İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği şartları geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRLARI

1.1.1 Kentsel Sit Alanı ve Sınırı: İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994/3436 - 05.06.1998/4840 tarih ve sayılı kararlarıyla belirlenen, Rasimpaşa mahallesi içerisinde yer alan Kentsel sit alanını kapsamaktadır.

2. ALAN KULLANIMLARI

2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1.1. **Ticaret Alanları:** Ticaret Alanlarında; perakende ticaret ve hizmet faaliyetleri, turizme yönelik tesisler, kültürel-sanatsal ve rekreatif amaçlı kullanımlar (tiyatrolar, sinemalar, opera, konferans ve sergi salonları, müzeler, parklar, yaya yolları vb.) v.b. kullanımlar yer alabilir.

2.1.2. **Ticaret-Konut Alanları:** Eski Eser parsellerde; konut, konaklama, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Bu

fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Ancak Koruma Kurulunca onaylı restorasyon projesine göre karma kullanımlar da yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir. Diğer parsellerde bina tamamında konut, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.1.3. "Ticaret Alanları" ve "Ticaret-Konut Alanları"ndaki yapılaşma koşulları; 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma değerlerini ve yükseklikleri aşmamak üzere, bu plana uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir.

2.1.4. Kamu Hizmet Alanı: Kamu Hizmet Alanı içinde; Valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin hizmet ve idari birimleri vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel idari birimler yer alabilecektir. Bu alanlarda yer alacak idari kurum ayrımı 1/1000 ölçekli imar planında belirlenecektir. Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak görüş doğrultusunda avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.2. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.2.1. Park ve Yeşil Alan: Bu alanların zemin üstü aktif yeşil alan olarak düzenlenecek olup, Park ve Yeşil Alan lejantında kalan tescilli eserlerin uygulaması Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

2.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. İbadet Alanı: Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak görüş doğrultusunda avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

2.3.2. Eğitim Alanı: Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak görüş doğrultusunda çevre yapılaşma koşullarına göre hazırlanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

2.3.3. Kültürel Tesis Alanı: Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak görüş doğrultusunda çevre yapılaşma koşullarına göre hazırlanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

2.3.4. Sosyal Tesis Alanı: Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan alınacak görüş doğrultusunda çevre yapılaşma koşullarına göre hazırlanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

2.4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

2.4.1. Ulaşım/Karayolları

2.4.1.1. Kentiçi I. derece Ulaşım Aksları (20 m.)

Planlama alanı içinde 20 metre olarak planlanmış ulaşım aksları olup, taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir.

2.4.1.2. Kentiçi II. ve III. derece Ulaşım Aksları (10-12 m.)

Planlama alanı içinde 10 ve 12 metre olarak planlanmış ulaşım aksları olup, taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir.

2.4.2. Ulaşım/Demiryolları

2.4.2.1. Metro Hattı ve Koruma Sınırı (Kadıköy-Kartal)

Planlama alanından geçen Kadıköy-Kartal Metro hattının koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

2.5. JEOLojİK ÖZEL KOŞULLU ALANLAR

2.5.1. Yerleşime Uygun Alanlar: Bu planda sınırları belirlenmiş olan yerleşime uygun alanlarda; planda verilen fonksiyona göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.5.2. Yerleşime Önemli Alanlar: Bu planda sınırları belirlenmiş olan Önlem Alınmadan Yerleşilemeyecek Alanlarda; topoğrafik durum, zemin özellikleri ve depremsellik durumuna uygun olarak yapılaşma nizamı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir." şeklinde belirlenmiştir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanıncaya kadar geçerli olmak üzere; Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşullarına ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca alınan 06.10.2017 tarih ve 4876 sayılı Karar ile;

"1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı onaylanıncaya kadar;

- Riskli yapı raporu alan parseller ile 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girdiği 21.04.2017 tarihinden önce Belediyesi tarafından yıkım ruhsatı verilen parsellerin 2863 sayılı Kanun ve İlke Kararları, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile meri mevzuat hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı yürürlüğe girmeden önce geçerli olan 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri doğrultusunda imar durum belgesinin hazırlanarak koruma Bölge Kuruluna görüş için sunulmasına, uygun görülecek yapılanma koşullarına göre projelerin Koruma Bölge Kuruluna iletebileceğine,

- Tescilli kültür varlıklarına ilişkin projelerin Koruma Bölge Kuruluna sunulabileceğine,

- Kamu mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin uygulamalarda 2863 sayılı Kanun ve İlke Kararları, 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile meri mevzuat hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı yürürlüğe girmeden önce geçerli olan 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri doğrultusunda imar durum belgesinin hazırlanarak Koruma Bölge Kuruluna görüş için sunulmasına, uygun görülecek yapılanma koşullarına göre projelerin Koruma Bölge Kuruluna iletebileceğine"

karar verilmiştir.

4. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL VE TARİHSEL GELİŞİMİ

Bu bölümde Kadıköy ve planlama alanı olan Rasimpaşa Kentsel Sit Alanını da kapsayan Yeldeğirmeni semtinin tarihsel gelişimi ile semtin sosyal ve kültürel dokusunu tanımlayan, bellek konusunda önemli yere sahip olan anıt yapılar ve sivil mimarlık örnekleri ele alınmış olup, taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları analiz çalışmaları açıklanmıştır.

4.1.Kadıköy'ün ve Planlama Alanı'nın Tarihsel Gelişimi

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. İstanbul'un tarih öncesine ait en önemli yerleşme alanı, 1. Troya öncesine (yaklaşık MÖ 4000-3000) ait olan Fikirtepe kültürüdür. MÖ 1000 yıllarında Fikirtepe'de Horhada adıyla bilinen bir ticaret kolonisinin varlığı bilinmektedir. Fikirtepe'deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşmuştur. Halkedon (Kalkhedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılmıştır. (11.05.2006 on. U.İ.P. Raporu)

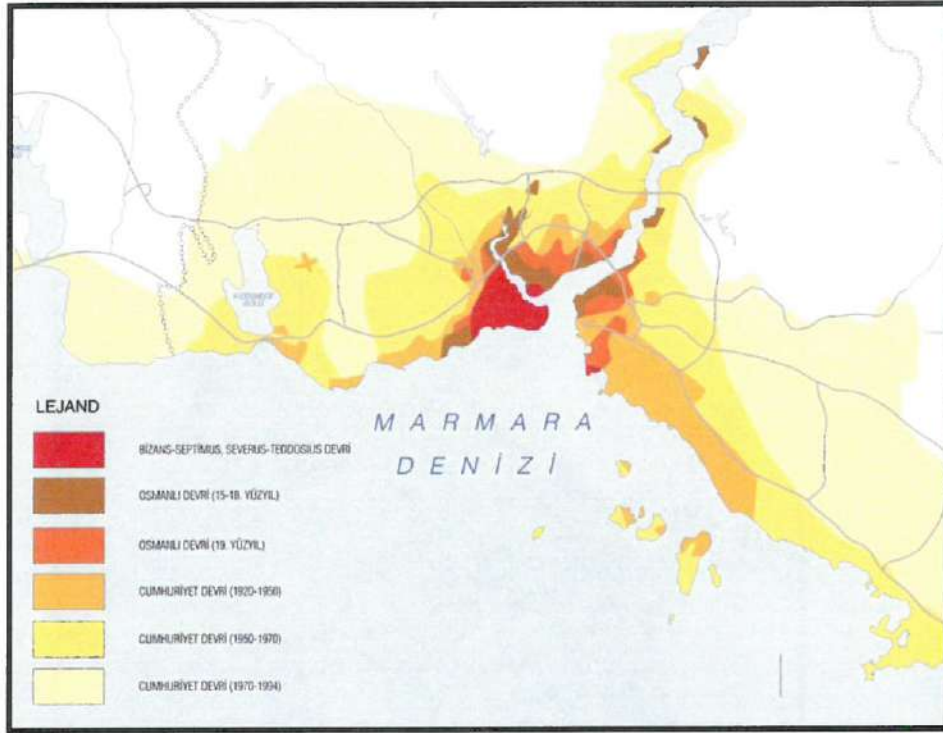
M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü "Körler Diyarı" olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır. (11.05.2006 on. U.İ.P. Raporu)

M.Ö. 6. yüzyılın sonlarında Perslerin egemenliğine giren Kalkhedon, MÖ 431- 404 yılları arasında yapılan Peloponnesos Savaşı'ndan sonra bağımsızlığını kazanmaya çalışmıştır. MÖ 133 yılında Bergama Devleti'ne teslim olan Kalkhedon, nihayet MÖ 74'te Roma'nın hakimiyetine girmiş ve önemli bir dini merkez haline gelmiştir. (Atılğan, A.; 2010)

Bizantion'un Roma hakimiyetine girmesinden sonra önemi azalmaya başlayan Kalkhedon, Roma'nın başkentini Bizantion'a taşıması ve Bizantion'un Constantinopolis adını alarak gelişmeye başlamasıyla birlikte çöküş sürecine girmiştir. 14. yüzyıldan itibaren Osmanlı akınlarına maruz kalmaya başlayan Kalkhedon, 1352-1353 yıllarında büyük ölçüde Osmanlı egemenliğine girmiştir. (Atılğan, A.; 2010)

Anadolu Yakası ve Kadıköy, Bizans çağında küçük köylerdir ve kentle organik ilişkileri yoktur. Kadıköy, 16. yüzyıldan itibaren İstanbul'un bir parçası olmaya başlamıştır. (Eyüboğlu, E.; 1991)

İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Kalkhedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e vermiştir. Buna ilzafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenmektedir. (11.05.2006 on. U.İ.P. Raporu)

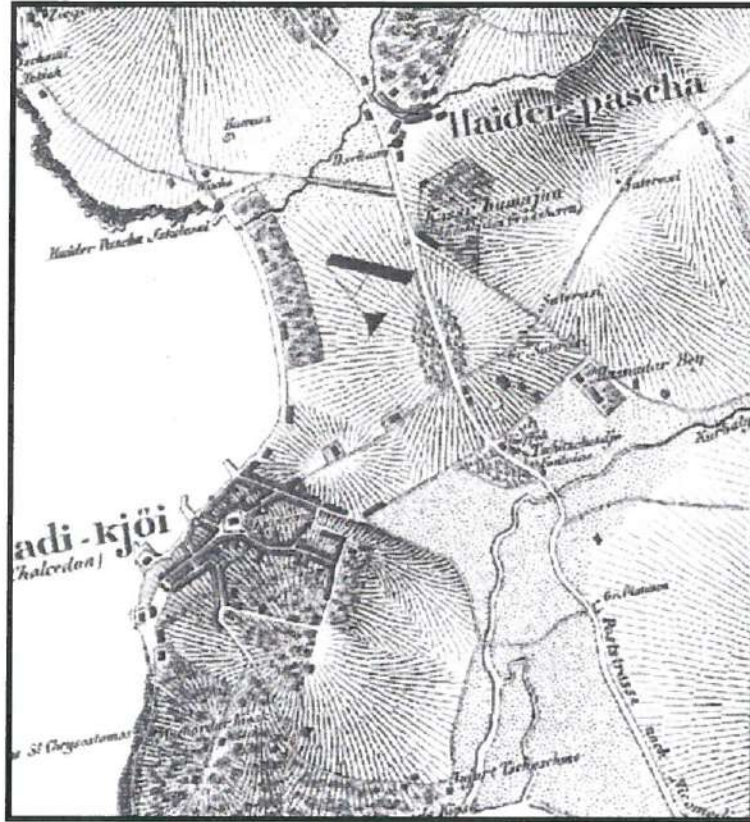


Harita 14: 21.04.2017 onaylı, 1/5000 ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Semtin üzerinde kurulduğu alan Osmanlı döneminde talim alanı olarak kullanılan Talimhane isminde bir çayırdı ve bu bölge tarih boyunca çeşitli şekillerde (mesire alanı, talim ve eğitim alanı vs) kullanılmıştır. Bölgede düzenli yerleşimin ilk izleri 15 ve 16. Yüzyıllara uzanmaktadır. Saray ve halkın un ihtiyacını karşılamak adına I. Abdülhamit döneminde, 1774 ve 1789 yılları arasında semtin bulunduğu alana günümüzde semte ismini veren dört adet yeldeğirmeni inşa edilmiştir. Bu yel değirmenlerinden hiçbiri günümüze ulaşamamıştır.

18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin attığı bir dönem olmuştur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili Çayırları ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülmektedir.

Bölgede; III. Selim döneminde, 1789 - 1807 yılları arasında ilk sokaklar görülmeye başlanmıştır. Tanzimat Fermanı olarak da anılan yönetsel reformların hayata geçirilmesi çok kültürlü bir toplum olan Osmanlı toplumu için önemli etkilere sahiptir. Bu sayede Müslüman olmayan toplulukların önündeki inşaat kısıtlamaları kaldırılmış olup, sosyal ve kentsel yaşamda önemli değişiklikler gözlemlenmeye başlanmıştır. Bölge üzerine araştırma yürütmüş olan Engin Eyüboğlu'na göre; "Levanten olarak adlandırılan ve ticaretle meşgul olan gruba dâhil olan vatandaşların yaşam alanları, konutları ve ev gereçleri Müslüman olan bireylere nazaran büyük farklılıklar içermektedir." (Eyüboğlu, E.; 1991)



Harita 15: Moltke Haritası-1836-1837

19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülmektedir. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirmişlerdir.^[1] Anadolu yakasında, özellikle Kadıköy ve çevresinde Levantenlerin yoğun olarak bulundukları alanlar, Rasimpaşa, Moda, Bahariye, Altıyol, Yoğurtçu, Erenköy ve Bostancı olmuştur. (Eyüboğlu, E.; 1991)

Kadıköy ve çevresinde 19. yüzyılın ikinci yarısında Selimiye Kışlası ve Haydarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasıyla asıl gelişmeler başlamıştır. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu; şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılmasıdır. Günümüzde bütünüyle kentsel alan içinde kalan ve yapılaşmış bulunan Kadıköy, Bostancı'ya kadar semt ve mahalleleri ile bu dönemde İskan Sahası haline gelmiştir. (11.05.2006 on. U.İ.P. Raporu)

1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928 yılında elektrik gelmiş, 1929 yılında da ilk tramvay hattı açılarak işlemeye başlamıştır. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olmuştur.

Bölgeye göç 1800'li yılların ikinci yarısında hız kazanmış olup 1872 Kuzguncuk Yangını sebebiyle Yahudi kökenli vatandaşların bölgeye taşınması bu akında etkili olmuştur. Yahudi nüfusun bölgeye taşınması ile birlikte semt genelinde ilk apartman örnekleri görülmeye başlanmıştır. (Eyüboğlu, E.; 1991)



Harita 16: Goad Haritası-1904

Semt genelinde tepe sırtlarına inşa edilen ve deniz manzarasına sahip Avrupai tarzda inşa edilmiş olan apartmanlar kısa sürede gayrimüslim ve Levanten nüfusun yoğun olarak yaşamaya başladığı alanlara dönüşmüştür. Arif Atılğan'a göre, "Yeldeğirmeni'ni İstanbul'un ilk apartman semti" olarak adlandırmak yanlış olmaz. (Atılğan, A.; 2010)

Sosyal ve kültürel olarak kent genelindeki diğer semtlerden farklı olan Levanten bireylerin ikamet ettikleri semtlerde, Doğan Kuban'ın da belirttiği üzere; "Avrupa başkentlerindeki yeni mimari tarzların taklit edilmesi ile birlikte zaman içinde geleneksel yapı malzemesi olan ahşap, tuğla ve taş ile değişmeye başlamıştır." (Kuban, D.; 1996)

Bu ilk apartmanların en önemlileri günümüzde İskele Sokak üzerinde bulunan, Levi Kehribarcı tarafından inşa ettirilen *Kehribarcı Apartmanı* ve Haydarpasha İstasyonu'nun inşasında çalışan İtalyan taş ustalarının barınması için inşa edilen ve günümüzde İtalyan Apartmanı olarak adlandırılan *Velpreda (İtalyan) Apartmanı*'dir. Bu yapılar dönemin hâkim tarzı olan Art Nouveau etkisi ile inşa edilmiş ve yapı malzemesi olarak taş veya tuğla



Harita 18: Necip Bey Moda Haritası-1918

Cumhuriyetin kurulmasını takip eden ilk on yıl içerisinde coğrafi olarak kuzeyde Yeldeğirmeni, güneyde ise Moda ile sınırlanan alan neredeyse tamamen yapılaşmıştır. Tuğla ve taş kullanılarak inşa edilen apartmanlar günümüze ulaşırken, geleneksel ahşap ve taş binaların zaman içinde yok olmasının bakım ve onarımdan ziyade önemli bir sebebi, apartman yapmak için artık gelenekselleşmiş olan kat karşılığı inşaat sistemi içinde ahşap yapıların kısıtlı kat sayıları sebebiyle apartmana dönüştürülürken mal sahibine fazla kâr bırakmıyor oluşları gösterilebilir. (Atılğan, A.; 2010)

Yeldeğirmeni 1922’de geçirdiği büyük yangın sebebiyle, Haydarpaşa Çayırı’ndan Uzunhafız Sokağı’na kadar olan alan yanmıştır. Bu nedenle, aralarında Kehribarcı Apartmanı’nın da bulunduğu pek çok önemli bina ağır hasar görmüştür. (ÇEKÜL Vakfı Yayınları; 2014)

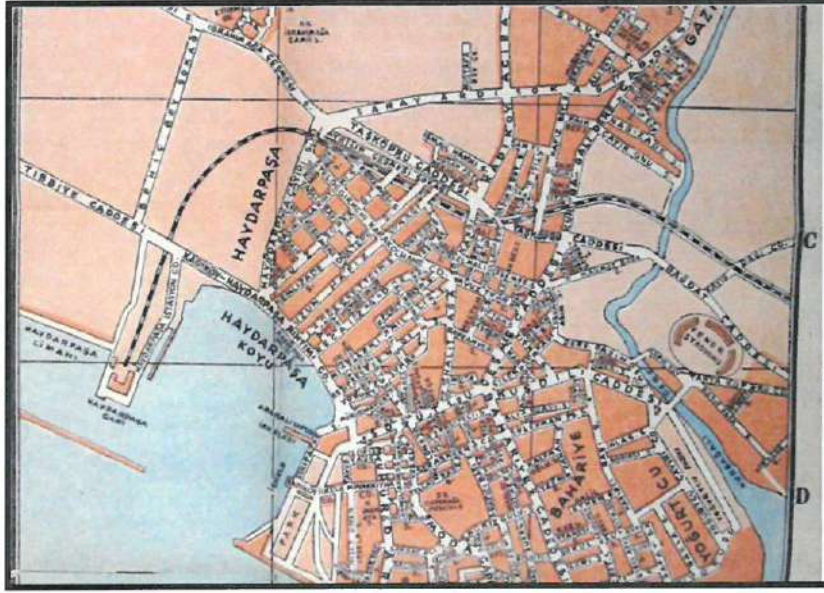


Harita 19: Pervitich Haritası-1930

1940'lerden itibaren mevcut yapıların yıkılarak yerlerine betonarme yapıların yapıldığı bir süreç başlamıştır. 1973'te hizmete giren Boğaziçi Köprüsü ve çevre yolu bağlantıları ile birlikte Kadıköy ve çevresi cazip konut bölgesi haline gelmiştir. (İyier, Ö.; 2012)

1950 yılından sonra Yeldeğirmeni'nde alanda bulunan tescilli yapıların çoğunun atıl durumda olması, kullanılmaması ve hatta yıkıntı tehlikesinin olması nedeniyle dramatik bir dönüşüm süreci başlamıştır. Ayrıca, İstanbul'un diğer semtlerinde de olduğu gibi, eski binaların çoğunun yerine betonarme binalar yükselmektedir. Ancak Yeldeğirmeni'nde mevcut bir apartman dokusu olduğundan binalar değişse de, semtin en karakteristik özelliklerinden biri olan sokak yapısı değişmemektedir. (ÇEKÜL Vakfı Yayınları; 2014)

Yeldeğirmeni'nin kentsel kurgusundaki önemli özelliklerden biri de, Avrupa etkisi ile oluşmuş ızgara sokak planlı kent dokusudur. Türkiye'de sayılı tarihi dokuda bulunan ızgara sokak planı, mahallenin bugünkü kendine has karakterini biçimlendirmiştir. Yeldeğirmeni, tüm sokakların birleştiği noktalardaki küçük meydancıkları ve yapı adalarının ortasında kalan geniş bahçeleri bu plana borçludur. (ÇEKÜL Vakfı Yayınları; 2014)



Harita 20: 1960 tarihli harita

Kadıköy'ün üzerinde oluşturduğu baskı ve üzerinde kurulmuş olduğu alanın tepelik olmasından kaynaklanan topografik yapı sayesinde Yeldeğirmeni kısırılmış bir bölgede kalmış ve sadece denize doğru açılma şansı sunan bir coğrafya üzerinde izgara yapılı sokak planına sahip ve geleneksel mahalle kültürünün çok önemli olduğu bir semt olarak evrilmiştir. (Yücel, D.; 2015)

Yeldeğirmeni'nde 2000'li yılların başına kadar semtte yerleşik olan nüfusun büyük bölümü ücretli işçi, memur ve emekli olarak sosyal açıdan alt-orta gelir grubuna dâhil olan sosyal yapı olmuştur. Merkezi konumu göze alındığında çevredeki semt ve ilçelere göre daha cazip olan kiralar sayesinde Yeldeğirmeni genelinde son 5- 6 yılda gerçekleşen, bekâr ve öğrenci nüfusunun artışında ise yabancı öğrenciler için açılan hostel'ler etkili olmuştur. Öğrencileştirme sürecinin, soyululaştırmanın yeni bir formu olduğu ileri sürülmektedir. Mahalle sakinlerinin gençleşmesi, o bölgenin sosyal, kültürel, fiziksel ve ekonomik yapısına etki etmektedir. (Kayasü, S., Yetişkul, E.; 2013)

Bu gelişmelerin dışında son 5 yıldır tasarım ofisleri, hosteller, retro dükkanlar, sanatçı atölyeleri, sanat mekanları ve kafe-restoranlar sayılarında artış gözlenmektedir. 2012 ve 2013 yıllarında Yeldeğirmeni Mahalle Yenileme Projesi kapsamında, Kadıköy Belediyesi ve Çekül Vakfı'nın desteği ile düzenlenen Mural-ist/Yeldeğirmeni Duvar Sanatı Festivali, sokak sanatı ve grafiti uygulamalarıyla semt dikkat çekmiştir. Yine 2013 yılında Kadıköy Belediyesi'nin projesi olarak, 1960'lı yıllarda faal olan Özen Sineması'nı Tasarım Atölyesi (TAK)'ne dönüştürülmesi ve 1895 yılında manastır-kilise olarak yapılan Tarihi Notre Dame du Rosaire Kilisesi'nin Mart 2014'de, "Yeldeğirmeni Sanat" adıyla hizmete açılması, semtin kültürel çehresini değiştiren projeler olarak yakın tarihte hayata geçen projelerden bazılarıdır. (Yücel, D.; 2015)

4.2. Anıt Yapılar ve Önemli Sivil Mimarlık Örnekleri

Bu bölümde; Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde yer alan ve sınırlarına komşu olan, semtin sosyal ve kültürel dokusunu tanımlayan, bellek konusunda önemli yere sahip olan anıt yapılar ve sivil mimarlık örnekleri ele alınmıştır.

4.2.1. Anıt Yapılar

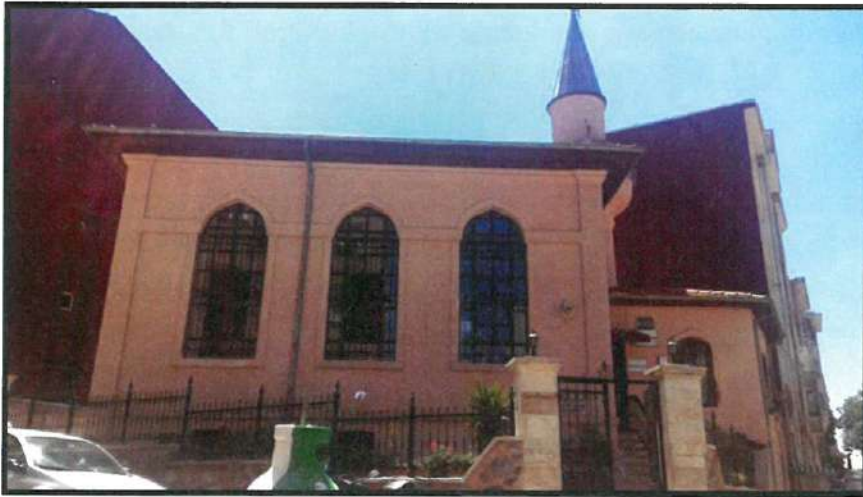
Bölgede yer alan anıt yapılar; “Dini Yapılar”, “Eğitim/Öğretim Yapıları” ve “Diğer Anıt Yapılar” başlıkları altında incelenmiştir.

4.2.1.1. Dini Yapılar

Rasimpaşa Camii (210 ada, 30-31 parseller):

II. Abdülhamit’in Bahriye Nazırı olan Rasim Paşa tarafından Kırkahvesi ve İskele Sokak kesişiminde 1835-1836 yılları arasında yaptırılmıştır. Daha sonra Rasim Paşa’nın eşi olan İkbâl Hanım tarafından 1905 yılında restore ettirilmiştir. Semte adını veren bu cami 2007 yılında bir restorasyon daha görmüştür.

Yapı kuzey batı yönelen yerleşimi ile cephe aldığı iki sokaktan da algılanmasının yanında, giriş kapısının da bu iki sokağa açılacak şekilde düzenlenmiş olması sayesinde bu sokaklarla etkin bir ilişki kurmaktadır. Büyük pencereleri ile dikkat çeken tek katlı yapı, bulunduğu sokakta yer alan diğer yapılara göre farklı ve kendine has bir niteliğe sahiptir. Semtte yaşayan Müslüman nüfusu sembolize eden Rasimpaşa Camii, semtin içinde bulunduğu mahalleye adını vermesi, farklı din ve kültürlerden insanların yaşadığı Yeldeğirmeni’nin sosyal çeşitliliğini yansıtmaları sebebiyle, semtin kimliğinde ve belleğinde önemli rol oynayan yapılardandır. (Çolpan, C.; 2017)



Fotoğraf 1: Rasimpaşa Camii

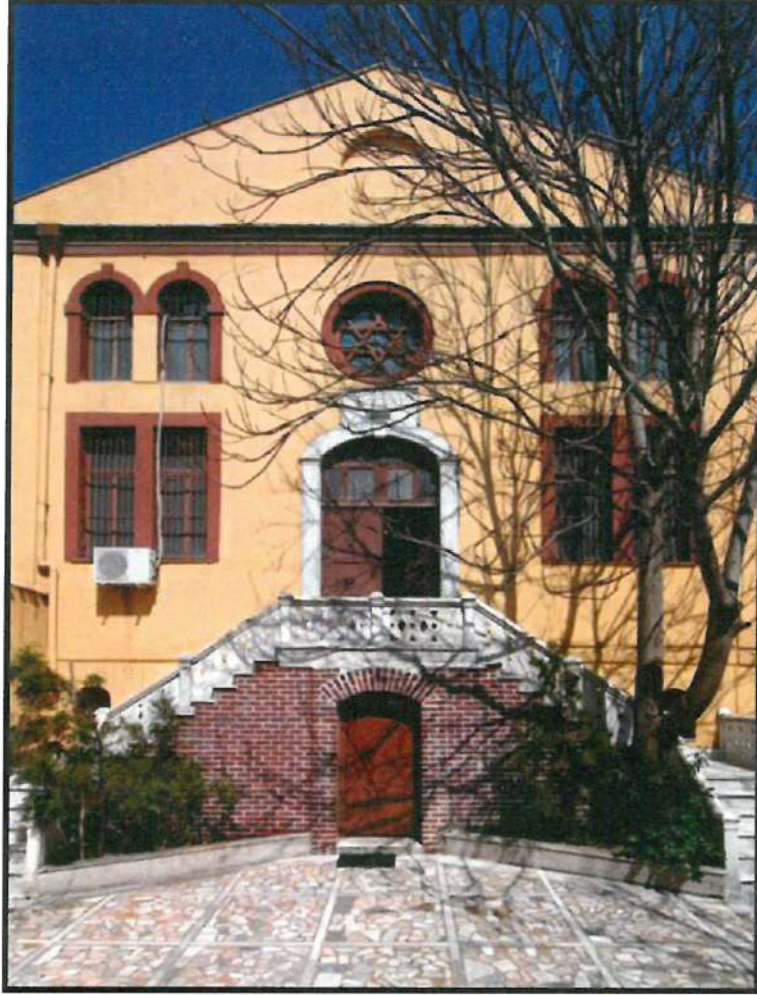


Fotoğraf 2: Rasimpaşa Camii Arka Cephe

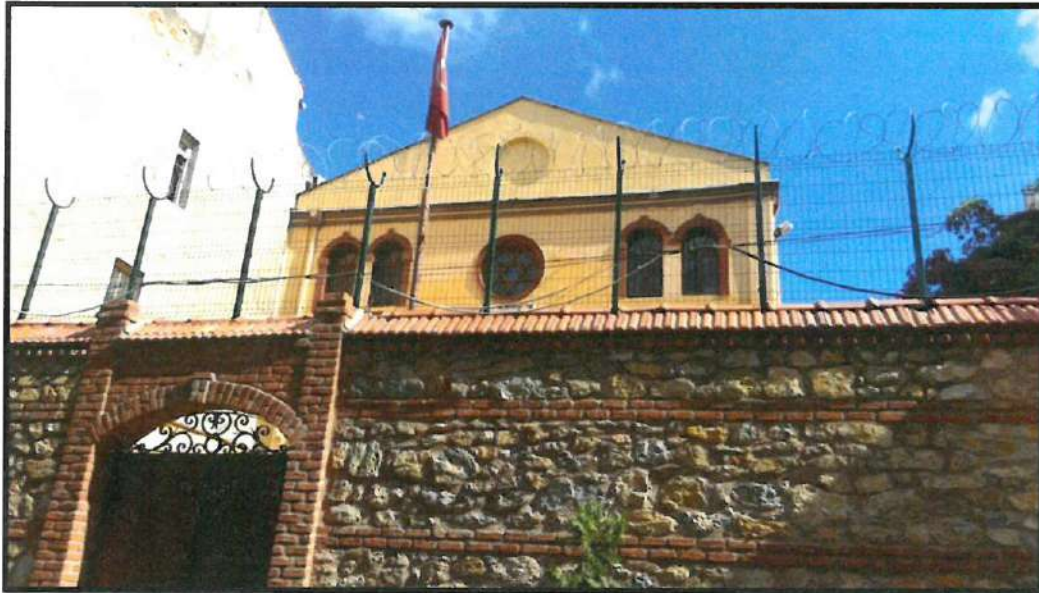
Hemdat İsrail Sinagogu (193 ada, 12-32 parseller):

Sinagog bölgeye Kuzguncuk'tan gelen Museviler tarafından yaptırılmıştır. Ama yapım süreci kolay olmamakla birlikte, inşaatın tamamlanması için destek olan II. Abdülhamit'in arsayı bağışlaması sebebiyle sinagoga İbranice Hamit ismine denk gelen Hemdat adı verilmiş ve 1899 yılında ibadete açılmıştır. Günümüzde hala faaliyet gösteren ibadethane Museviler için önemli bir noktadır ve aynı zamanda Rasimpaşa Mahallesinin sosyal çeşitliliğini yansıtmaktadır.

İzzettin Sokak'tan girişi olan yapının, arka cephesi Uzunhafız Sokak'a bakmaktadır. Yapı Uzunhafız Sokak cephesinden giriş almasa da, yapının arka ve ön bahçe duvarından her iki sokağa da açılan kapı, yapının doğusunda kendine ait bir sokak oluşturarak sokakla ilişki kurmasını sağlamaktadır. Günümüzde hala işlevini kaybetmemiş olan sinagog, semtte yaşayan Musevi nüfusu sembolize eden yapılardan birisi olması sebebiyle, semtin çok kültürlü yapısını yansıtan ve semte kimlik kazandıran bellek mekânlarındandır. (Çolpan, C.; 2017)



Fotoğraf 3: Hemdat İsrail Sinagogu (www.twitter.com.tr-Türk Musevileri Müzesi)



Fotoğraf 4: Hemdat İsrail Sinagogu



Fotoğraf 5: Hemdat İsrail Sinagogu (geçit bölümü)

Ayios Yergios Rum Ortodoks Kilisesi (210 ada, 15-16 parseller):

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı sınırlarına komşu olan ve 1895 yılında ilk açıldığında Rum Okulu olarak faaliyete başlayan bina daha sonra kiliseye dönüştürülmüştür. Karakolhane Caddesinde yer alan okulun kiliseye çevrilmesi 1918 yılında, yeni bir binanın inşa edilip okulun buraya taşınması ile tamamlanmıştır.

Yapı sahip olduğu yerleşimi, tek katlı oluşu ve bahçeli düzenlemesi ile bulunduğu caddede bir boşluk yaratmaktadır. Üçgen alınlıklı mimari üslubu ve bahçesinde yer alan çan kulesi sayesinde bulunduğu bölgedeki diğer binalara göre farklılaşarak cadde üzerinde rahatlıkla algılanabilmektedir. Bahçesinde yer alan 15 m. yükseklikteki çan kulesi, zamanın ünlü çan ustası Samatyalı Zilciyan Usta tarafından yapılmıştır. İç mekânında mozaik tekniği ile yapılmış süslemeler bulunan Ayios Yergios Rum Kilisesi, günümüzde çan kulesi kullanılmamasına rağmen, 100 yılı aşkın süredir çan sesleriyle semtin belleğinde yer eden bir yapı ögesi olmuştur. (Çolpan, C.; 2017)

23.10.2014 gün ve 2209 sayılı Kurul Kararı ile koruma grubu I (bir) olarak belirlenen tescilli kilise yapısının, bahçe duvarının kilise ile birlikte bir bütünlük arz ettiği ve kilisenin mimari açıdan nitelikli bir unsuru olması sebebiyle kilisenin korunması gerekli kültür varlığı

tescilinin kapsamında kaldığına karar verilmiş olup, 25.06.2015 gün ve 2817 sayılı Kurul Kararı ile de bahçesinde bulunan çan kulesi tescillenmiştir.



Fotoğraf 6: Ayios Yergios Ortodoks Kilisesi



Fotoğraf 7: Ayios Yergios Ortodoks Kilisesi (Kilise Çanı)

Ladikli Ahmed Ağa Çeşmesi ve Namazgahı (195 ada, 15 parsel):

Rıhtım Caddesi'nden Haydarpaşa'ya doğru giden yol üstünde yer alan tarihi Lâdikli Ahmed Ağa Çeşmesi, yanı başındaki namazgâhla birlikte 1793 yılında III. Selim'in çuhadarlarından Ladikli Ahmet Ağa tarafından yaptırılmıştır. Namazgâhla birlikte Haydarpaşa Çayırı'nın kenarında küçük bir kompleks oluşturmuş olan çeşmenin ana yapı malzemesi küfeki taşıdır. Tahribatlar ve geçirdiği onarımlar nedeniyle mimari ayrıntılarının çoğu yok olmuştur.

Çeşme, Haydarpaşa Garı ve Rıhtım Caddesi arasında konumlanması itibariyle Kadıköy rıhtım aksı sonunda bir odak noktası oluşturarak, tarihi niteliği ile semt belleğinin Rıhtım Caddesi üzerinden algılanmasını sağlamaktadır. (Çolpan, C.; 2017)

Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 15 parselde bulunan Lâdikli Ahmed Ağa Çeşmesi ve Namazgahına ilişkin Kadıköy belediyesi tarafından hazırlanan rölövesi İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.2013 gün ve 1524 sayılı, restitüsyon ve restorasyon projesi 30.10.2014 gün ve 2232 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup 12.02.2015 gün ve 2485 sayılı kararla ise koruma grubu I olarak belirlenmiştir.

Ayrıca 195 ada, 15 parselde bulunan ve Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile doğal anıt olarak tescil edilen ve yerinde bulunmayan çınar ağacının, İstanbul I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun 16.02.2018 tarih ve 01-1098 sayılı Kararı ile *tescil kaydının kaldırılmasına ve belediyesince alanın florasına uygun türde 3-4 metre boyunda ağaçların dikilmesine* karar verilmiştir.



Fotoğraf 8: Ladikli Ahmed Ağa Çeşmesi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)

4.2.1.2.Eğitim / Öğretim Yapıları

Kemal Atatürk Anadolu Lisesi (St. Euphemie Kız Okulu) (205 ada, 24 parsel):

Fransa'dan Kadıköy'e gelen Oblates de l'Assomption rahibeleri tarafından Taşlıbayır İskele sokağın kesişiminde 1894 yılında yaptırılmış olup, 1896 yılında ise Katolik rahibe yetiştirilmesi amacıyla "La Nouvelle Eglise Et Le Pensionnat Sainte-Euphemie" adı verilerek açılmıştır. Yapı, kat adedi bakımından çevresindeki yapılarla benzerlik göstermekte (3 katlı yapılar), fakat çevresindeki yapılara göre daha geniş taban oturumuna sahiptir.

1911 yılında çıkan yangınla büyük hasar gören eğitim yapısı, 1912 yılında Okul İskele sokağındaki binası ve kilisesi ile birlikte inşa edilerek bugünkü halini alıp onarılarak yeniden öğrenime açılmıştır.

1922'de okul civarında çıkan yangın nedeniyle çevredeki 270 bina yanmış, okul binası hasar görmemiştir. Fakat yangın, semtin fiziki yapısına ve semtte yaşayanlara maddi-manevi zarar vermiştir, bu da semtte yaşayanların göç etmesine sebep olmuştur. Yapı, 1896-1934 yılları arasında semtte yaşayan farklı din ve kültüre mensup kişileri bir arada tutan yapının güçlü bir göstergesidir.

1934 tarihinde kapanmak zorunda kalmış ve daha sonra Maarif Vekaleti'ne (Milli Eğitim Bakanlığı) devredilmiş olan yapı, 1935 yılında 3. Orta Mektep adıyla eğitim vermeye devam etmiştir. 1950'de Kemal Atatürk Ortaokulu adını alan okul, 2012 yılından itibaren ise Kemal Atatürk Anadolu Lisesi adıyla eğitim vermektedir.

Okul zaman içinde uğradığı isim, kullanım ve kullanıcı değişikliklerine rağmen, semtin tarihini ve kültürel kimliğini yansıtan etkili mekanlardan biridir.



Fotoğraf 9: Kemal Atatürk Anadolu Lisesi (St. Euphemie Kız Okulu)



Fotoğraf 10: Kemal Atatürk Anadolu Lisesi (St. Euphemie Kız Okulu)

Yeldeğirmeni Sanat Merkezi (Notre Dame Du Rosaire Şapeli) (205 ada, 22 parsel):

1980’li yıllarda St. Euphemie Kız Okulu sınırları içinde yer alan Notre Dam Du Rosaire Şapeli, okul binasının spor salonu olarak kullanılmıştır. Yapı 2010 yılında Kadıköy Belediyesi tarafından satın alınıp restore edilmiş ve sanat merkezi haline getirilmiştir.

Yapı her ne kadar Kemal Atatürk Okulu (St. Euphemie Kız Okulu)’nun devamı olarak konumlansa da, cephe özellikleri ve işlev bakımından okul yapısından farklılaşmaktadır. Bunun yanı sıra Sanat Merkezi, karşısında düzenlenen Ali İsmail Korkmaz Parkı ile birlikte İskele Sokağın kamusal karakterini güçlendirmektedir. Yeldeğirmeni Sanat Merkezi, sahip olduğu neo klasik cephe özellikleri ve semtte yaşayan Hristiyanların çocuklarına katolik eğitim veren bir okul olması sebebiyle, semtin sosyal, kültürel ve mekânsal çeşitliliğini sembolize eden bellek mekânlarından birisidir. (Çolpan, C.; 2017)

205 Ada, 22 parselde bulunan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 08.12.1978 gün ve 10865 sayılı genel kararı ile tescilli, 13.04.2011 gün ve 3282 sayılı Kurul Kararı ile koruma grubu I olarak belirlenen eski eser yapının, 30.11.2012 gün ve 3282 sayılı Kurul Kararı ile de rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri onaylanmıştır.



Fotoğraf 11: Yeldeğirmeni Sanat Merkezi

St. Louis İlkokulu (Yeldeğirmeni Çocuk ve Gençlik Merkezi) (211 ada, 12-26 parseller):

1864 yılında Abdülaziz tarafından, Kadıköy’de yaşayan Hristiyan ve Musevi ailelerinin çocukları için Moda’da Saint Joseph Koleji inşa edilmiş, daha sonra

Yeldeğirmeni'nde nüfus olarak çoğunluk gösterenlerin ulaşım sorunu sebebi ile 1906 tarihinde Saint Joseph Koleji'nin ilkokul kısmı, Yeldeğirmeni'nde Saint Louis İlkokulu adıyla açılmıştır. Okul, 1935 yılında eğitimi Türklere terk ederek 12. Mektep adını almıştır

1940 yılında Mustafa Kemal İlkokulu adını alan bina, 1950-1955 yılları arasında İbrahim Ağa İlkokulu, 1955 yılından sonra Yetim Çocukları Yetiştirme Yurdu olarak faaliyet göstermiştir. 1970'li yıllarda Kız Yetim Çocuklar Yurdu olan yapı, 1990'lı yılların sonundan itibaren Sokak Çocuklarını Barındırma Yurdu, 2010'u yıllarda Göçmenler Barınma Yurdu olarak kullanılmış, 2014 yılı itibarıyla Çocuk ve Gençlik Merkezi adıyla, yurt hizmeti vermeye başlamıştır. (Çolpan, C.; 2017)

211 ada, 26 parselde bulunan yapı ön cephesini Karakolhane Caddesi'nden alırken arka bahçesi ise Taşlıbayır Sokaktan cephe almaktadır. Bu sayede yapı iki sokaktan da algılanmaktadır. Ancak günümüzde yapının ön cephe girişi iptal edilmesi sebebiyle, binaya giriş arka bahçeden sağlanmaktadır. Yapı sahip olduğu üslup, renk vb. cephe özellikleri ile öne çıkmaktadır. Yapının ön ve arka cephelerinde Hristiyanlığın sembolize edildiği art nouveau süslemeleri, iç mekânında ise merdivenleri, yer döşemeleri, kapı ve pencereleri varlığını korumaktadır. Farklı dinlere mensup çocukların hep birlikte yıllar boyunca eğitim görmesini sağlayan okul, çok kültürlü yapının en önemli örneklerindendir. (Çolpan, C.; 2017)

211 Ada, 12-26 parsellerde bulunan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 gün ve 12853 sayılı genel kararı ile tescilli, 04.03.2009 gün ve 1699 sayılı Kurul Kararı ile koruma grubu II olarak belirlenen eski eser yapının, 11.11.2009 gün ve 2142 sayılı Kurul Kararı ile de rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri onaylanmıştır.



Fotoğraf 12: St. Louis İlkokulu (Yeldeğirmeni Çocuk ve Gençlik Merkezi)

Osmangazi İlkokulu (Alman Okulu) (195 ada, 33 parsel):

1902 yılında Almanlar tarafından İskele Sokakta Haydarpaşa'da çalışan çocukların eğitimi için inşa edilmiştir. Yapı çevredeki binalara oranlara daha az kat sayısına sahip olup (3 katlı), cephe özellikleri ve giriş kısmında bulunan merdivenleri ile diğer yapılardan ayrılmaktadır.

1918 yılında, I.Dünya Savaşı bittiğinde mağlup taraf olan Almanların ülkeyi terk etmesiyle Kadıköy'e, özellikle de Yeldeğirmeni'ne İngilizler yerleşmeye başlamış ve okul Osmanlı-İngiliz Mektebi olmuştur. 1935 yılında okul Türklere bırakılarak ilk Türk Koleji unvanı ile eğitimine devam etmiştir. 1940 yılında ise normal okul statüsüne geçerek, 11. İlkokul adını almıştır. 1950 yılı itibariyle Osmangazi İlkokulu adı ile eğitim hizmetine devam etmektedir. Almanlara, İngilizlere ve sonra da Türklere hizmet eden bu yapı semtin çok kültürlü yapısını taşıyan bir örnektir. (Çolpan, C.; 2017)

195 Ada, 33 parselde bulunan, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 gün ve 12853 sayılı genel kararı ile tescilli, 20.07.2006 gün ve 209 sayılı Kurul Kararı ile koruma grubu II olarak belirlenen eski eser yapının, 12.07.2018 gün ve 5516 sayılı Kurul Kararı ile de rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri onaylanmıştır.



Fotoğraf 13: Osmangazi İlkokulu (Alman Okulu)

4.2.1.3.Diğer Anıt Yapılar

Aziziye Hamamı (191 ada, 16 parsel):

Recaizade Sokaktan cephe alan yapı, Sultan Abdülaziz zamanında, 1861-1876 yılları arasında inşa edilmiştir. 1868 yılında onarılan hamamın mimarisinde, Arabesk ve Hint üslubu kullanılmıştır. Mimari özellikleri ve işleviyle bulunduğu bölgede farklılaşan ve semtin işlevini kaybetmeyen tarihi yapılarından biri olan Aziziye Hamamı, semtin sosyal ve kültürel dokusunu tanımlayan, bellek konusunda önemli yere sahip olan bir yapıdır. (Çolpan, C.; 2017)



Fotoğraf 14: Aziziye Hamamı

4.2.2. Sivil Mimarlık Örnekleri

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde; anıt yapılarla birlikte, semtin tarihine ve çok kültürlü yapısına tanıklık eden sivil mimarlık örneklerinden bazıları da aşağıda ele alınmıştır.

Ahmet Haşim Evi (195 ada, 16-17 parseller):

Ahmet Haşim'in yaşadığı ahşap ev Kadıköy'de Rıhtım Caddesi ve İskele Sokak kesişiminde, Ladikli Ahmet Ağa çeşmesi yanında yer almaktadır. Yapının 1. Dünya Savaşı sonrasında bölgeyi işgal eden İngilizler tarafından karakol olarak, 1960'lı yıllarda ise konuk evi olarak hizmet verdiği kaynaklarda belirtilmektedir.

Ahmet Haşim evi konumu, kendine has mimari dokusu ve ahşap cephesiyle Rıhtım Caddesi'nde bulunan diğer yapılar arasında farklılaşan, semtin kimliğini yansıtan ve semte Rıhtım Caddesi üzerinden giriş kapısı niteliği taşıyan bir bellek mekânıdır. (Çolpan, C.; 2017)

Sahip olduğu tarihsel değeri sebebi ile 195 ada, 16-17 parsellerde bulunan yapı; kentsel yenileme projesi kapsamında 19.03.2015 tarih ve 2569 sayılı Kurul Kararı ile rölövesi, 28.05.2015 tarih ve 2743 sayılı Kurul Kararı ile de restorasyon ve restitüsyon projelerinin onayıyla Kadıköy Belediyesi Hizmet Binası olarak kullanılmaktadır.



Fotoğraf 15: Ahmet Haşim Evi (Google Earth)

Valpreda (İtalyan) Apartmanı (198 ada, 6 parsel):

1909 yılında Akif Bey ve İskele Sokak kesişiminde, Levi Kehribarcı tarafından yapılmıştır. İtalyan Apartmanı adını almasının sebebi 1903-1908 yılları arasında Haydarpaşa Garı inşaatında çalışan İtalyan mühendisler ve işçilere ev sahipliği yapması sebebiyle İtalyan Apartmanı olarak da bilinmektedir.

İstanbul tarihinde konut olarak yapılan ilk apartmanlardandır. Bu özelliği sebebiyle, Yeldeğirmeni Semti'ni tanıtan ve semtte yer alan yapılar arasında en çok bilinen apartmanlardan birisidir. Sahip olduğu cephe süslemeleri ile kendine has bir mimariye sahip olan yapı, konumu itibarıyla cephe aldığı her iki sokakla da ilişki kurmaktadır. Cephe özelliklerinin yanı sıra yapının Akif Bey Sokak cephesinde bu sokakta bulunan diğer yapılara oranla daha büyük bir taban alanına sahip olmasıyla farklılaştığı görülmektedir. Mimari niteliği ve farklı kültürlerden insanları semtle buluşturması özelliği ile semtin mekânsal ve toplumsal belleğine etki ederek, kimliğini sembolize eden önemli bellek mekânlarından birisi olarak gösterilebilmektedir. (Çolpan, C.; 2017)



Fotoğraf 16: Valpreda (İtalyan) Apartmanı

Sünget Apartmanı (207 ada, 25 parsel):

1900'lü yılların başlarında Prof. Dr. Macit Erbudak Sokakta, Haydarpaşa Garı inşaatında çalışan Alman mühendis ve mimarların yaşaması amacıyla lojman olarak inşa edilmiştir. Yapı, mimari ve cephe özellikleri, bahçe korkulukları ve sahip olduğu kendine has dokusu ile öne çıkmaktadır. Günümüzde de konut işlevini sürdüren yapı Almanların semtten ayrılmasından sonra Türkler tarafından kullanılmaya başlanmıştır. (ÇEKÜL Vakfı Yayınları; 2014)

Sünget Apartmanı, yapıldığı dönemden itibaren Alman ve Türklere ev sahipliği yaparak, farklı kültürlerle ortak bir iletişim ağı oluşturmasıyla semtin sosyal dokusunu ve belleğini yansıtan bir yapıdır. Semt tarihine ve çok kültürlü yapısına tanıklık eden apartman, semtin kimliğini güçlendiren önemli bir bellek mekânıdır (Çolpan, C.; 2017)



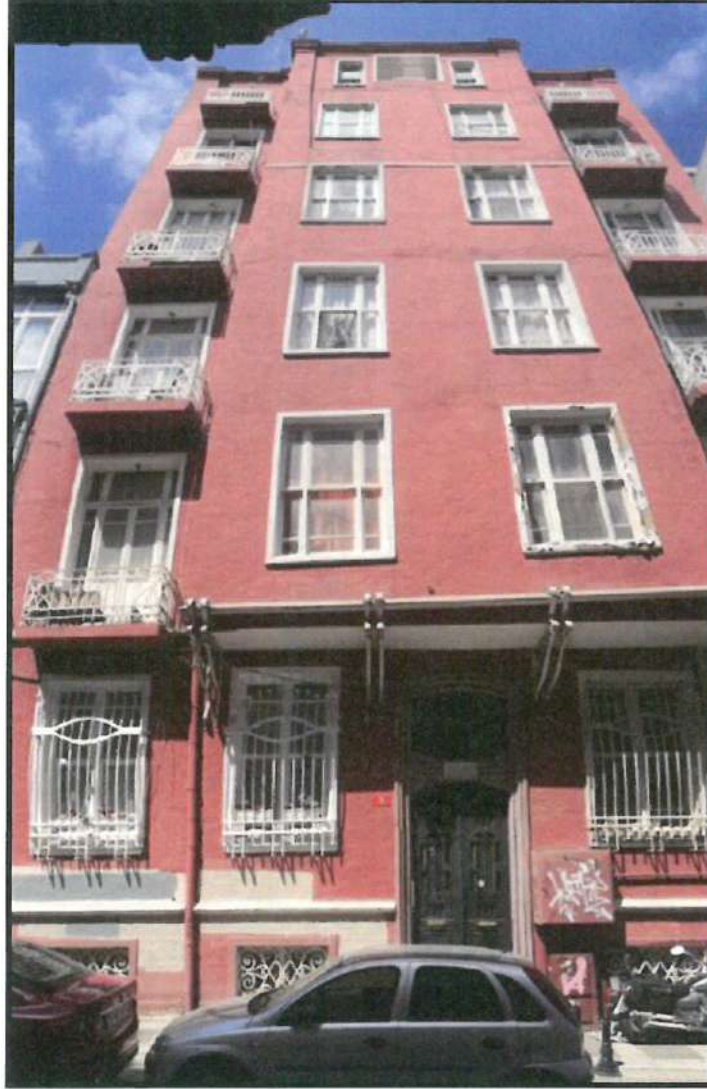
Fotoğraf 17: Sünget Apartmanı

Kehribarcı Apartmanı (998 ada, 75 parsel):

1909 yılında Levi Kehribarcı tarafından Yeldeğirmeni Sokak'da yapılan yapı, Yeldeğirmeni silüetinde gözüken ilk çok katlı apartmanlardandır. Kat adedi, cephe rengi ile bulunduğu sokaktaki diğer yapılardan ayrılmaktadır.

İstanbul'un ilk apartmanlarından biri olan Kehribarcı Apartmanı ve Valpreda Apartmanı, 100 yıldır Yeldeğirmeni silüetinde algılanabilmektedir. Kat adedi ve cephe rengiyle bulunduğu sokak ve yapı adasındaki diğer yapılar arasında dikkat çekmektedir.

Semtin, İstanbul'un ilk çok katlı apartmanlarının olduğu bölgelerden biri olma özelliğini yansıtarak semtin kimliğine etki eden Kehribarcı Apartmanı, sahip olduğu tarihsel ve mekânsal karakteri ile semtin belleğini yaşatmaktadır. (Çolpan, C.; 2017)



Fotoğraf 18: Kehribarcı Apartmanı

Demirciyan Apartmanı (187 ada, 54 parsel):

Karakolhane Caddesi üzerinde bulunan apartman art nouveau ve barok üslubuyla 1909 yılında Ermeni Demirciyan Ailesi tarafından yaptırılmıştır. 7 katlı olan apartman sahip olduğu farklı stiliyle bölgede hemen anlaşılmaktadır.

Semtteki ilk çok katlı yapılardan olan Demirciyan Apartmanı, inşa edildiği dönem itibariyle semtte sahibi Yahudi olmayan az sayıdaki apartmanlardan biridir. (Çolpan, C.; 2017) Günümüzde Tevfik Turan adıyla anılan apartman konut ve hizmet fonksiyonundadır.

Semtın tarihine tanıklık eden ve apartman semti olma özelliğini yansıtan yapılardan biri olan Demirciyan Apartmanı, semtin önemli bellek mekânlarındandır. (Çolpan, C.; 2017)



Fotoğraf 19: Demirciyan Apartmanı

Doktor Celal Bey Apartmanı (Celal Muhtar Apartmanı) (206 ada, 8 parsel):

Bina adını Osmanlı Devleti ve Türkiye Cumhuriyetinin en önemli ve öncü dermatolog hekimi Celalettin (Celal) Muhtar Özden'den almıştır. I. Dünya Savaşı öncesinde ve sonrası Hilal-i Ahmer Cemiyeti'nin (Kızılay) yöneticilik görevlerinde bulunan Celal Bey'in evi 1900lü yılların başında Taşlı Bayır ve İskele sokaklarının kesiştiği yerde inşa edilmiştir.

Bir süre semtin tek Türk apartmanı olmuştur. I. Dünya Savaşı sebebini yol açtığı yıkımlar sebebiyle gelen göçmenlere kapılarını açmış ve mahallenin hoşgörü, çok kültürlülük, komşuluk ilişkilerinin gelişmesine katkı sağlamıştır. (Çolpan, C.; 2017)

Konumu ve yüksekliği ile çevresinde bulunan yapılar arasında dikkat çekmekte ve cephe aldığı her iki sokaktan da algılanabilmektedir.



Fotoğraf 20: Doktor Celal Bey Apartmanı (Celal Muhtar Apartmanı)

Alibey Apartmanı (195 ada, 40 parsel):

Yeldeğirmeni ile İskele Sokak kesişiminde bulunan apartman 1911 yılında yapılmıştır. İlk Türk apartmanları arasında yer alır. Yarı bodrum üzerine 5 katlı kâgir apartman yapısı olup ikinci katta başlayan köşeli çıkma beşinci kata kadar devam eder. Apartmanın en üst katı tıpkı giriş katı gibi geride planlanmıştır. (ÇEKÜL Vakfı Yayınları; 2014)



Fotoğraf 21: Alibey Apartmanı

Tarihi Yeldeğirmeni Fırını (204 ada, 8 parsel):

Karakolhane Caddesi ile Macit Erbudak Sokak kesişiminde bulunan iki katlı binanın giriş katı önceleri kömürlük olarak kullanılmıştır. Daha sonra buranın fırına çevrilmesi ile sahip olduğu çekici görüntü ile semtin önemli noktalarından biri haline gelmiştir. Konumu, iki katlı oluşu, mimari üslubu ve cephesinde yer alan sarmaşıkları ile bulunduğu bölgede farklılaşan fırın, cephe aldığı her iki sokakla da ilişki kurmaktadır.

Yeldeğirmeni'nin tarihine tanıklık eden ve yıllarca bölgede yaşayan halkın gündelik hayatında sıklıkla kullandıkları fırın, toplumsal belleğe etki ederek semte duyulan aidiyeti ve bağlılığı güçlendirmektedir. (Çolpan, C.; 2017)



Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Analizi

LEJAND:

- SIT SINIRLARI
- I.GRUP
- II.GRUP
- III.GRUP
- IV.GRUP
- GRUBU BELİRTİLMEMİŞ
- TESCİLDEN DÜŞMÜŞ
- ÖNERİ TESCİL



Ö. 1/1000

KADIKÖY BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Harita 21: Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Analizi



Fotoğraf 22: Tarihi Yeldeğirmeni Fırını

4.3.Tescilli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Analizleri

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen “Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı”na ilişkin taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları envanter çalışmalarında en önemli kaynak, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu tarafından alınmış olan kararlardır. Kültür Varlıklarını Koruma Kurulları ile Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının tespit ve tescil işlemleri konusunda yetkili kurumlardır.

Günümüzde, kültür varlıklarına ilişkin kararları Kültür ve Turizm Bakanlığına bağlı “İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu”, tabiat varlıklarına ilişkin kararları ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı “İstanbul I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu” almaktadır.

4.3.1. Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Analizi

Plan kapsamında yapılan tescilli eski eser analizinde; sit alanı içerisindeki tüm parsellerin Belediyemiz arşiv dosyalarında kurul kararlarına ilişkin yapılan (*ekim 2016’da başlanan ve Şubat 2021’de kontrol edilen*) tarama neticesinde tespit edilen **313 adet tescilli kültür varlığı parselinin;**

- 7 adet parselin koruma grubu I,
- 181 adet parselin koruma grubu II,
- 26 adet parselin koruma grubu III,
- 8 adet parselin koruma grubu IV olarak,
- 91 adet parselin koruma grubu belirlenmemiş olup,
- 3 adet parselin tescilden düşülmesine karar verildiği görülmüştür.

Ayrıca aşağıda yer alan “Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Analizi”nde 6 adet parsel de öneri tescil olarak gösterilmiştir.



Belediyemiz arşiv dosyalarında yapılan detaylı tarama neticesinde oluşturulan tescilli eski eser analiz paftasında; tescilli parsellerde yer alan yapıların koruma grupları da belirtilmiştir.

Ayrıca planlama alanında; İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararlarıyla taşınmaz kültür varlıkları olarak tescil edilmiş parsellere ilişkin önemli kararlar ile eski eser yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri uygun bulunanların detaylı olarak belirtildiği **Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları Tablosu (EK:1)** oluşturulmuştur.

4.3.2.Tescilli Tabiat Varlıkları Analizi

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile ilan edilen ve "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin bir önceki onaylı plan olan 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planının, plan notlarının Özel Hükümlerinin 2. maddesinde "**tescilli doğal anıt (ağaçlar)**" olarak belirtilerek plan paftası üzerinde işaretlenen **52 pafta, 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki), 49 pafta, 193 ada, 32 parsel (Sinagog içindeki), 49 pafta, 189 ada önündeki (Recaizade sk.) tescilli doğal anıt ağaçlar** dikkate alınarak, arazi tespit çalışması sonucunda "**Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı**" içinde kamusal alanda yer alan ağaçların revizyonu (EK:2) ve söz konusu revizyonda tespit edilen ağaçların **türü, göğüs çapı, ortalama boy, tepe çapı izdüşümü, ortalama yaş, bireysel özelliklerinin (morfolojik, biyolojik özellikler)** belirlendiği Teknik Rapor (EK:3) hazırlanmıştır.

Bahse konu Ağaç Revizyonu'nda;

- **49 pafta, 189 ada önündeki (Recaizade sk.)** 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planında gösterilen 2 adet anıt ağacın **yerinde bulunmadığı,**
- **49 pafta, 193 ada, 32 parseldeki (Sinagog parseli içindeki)** 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planında gösterilen 3 adet anıt ağaçtan Sinagog bahçesinde kalan 2 adedinin **yerinde olmadığı,** 32 parsel içinde yer alan ve İzzettin Sokak ile Uzun Hafız Sokağı birbirine bağlayan yaya geçişindeki ağacın ise **yerinde olduğu,**
- **52 pafta 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki)** 13.07.1998 t.t.li 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planında 2 adet anıt ağaç gösterildiği, yerinde ise 26 parsel içinde ve önünde olmak üzere **6 adet ağacın yer aldığı,**

tespit edilmiştir.

Ayrıca 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planının plan notlarının Özel Hükümlerinin 1. maddesinde "**51 pafta, 195 ada, 15 parselde (Ahmet ağa çeşmesi ve Namazgah) koruma kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.**" notu

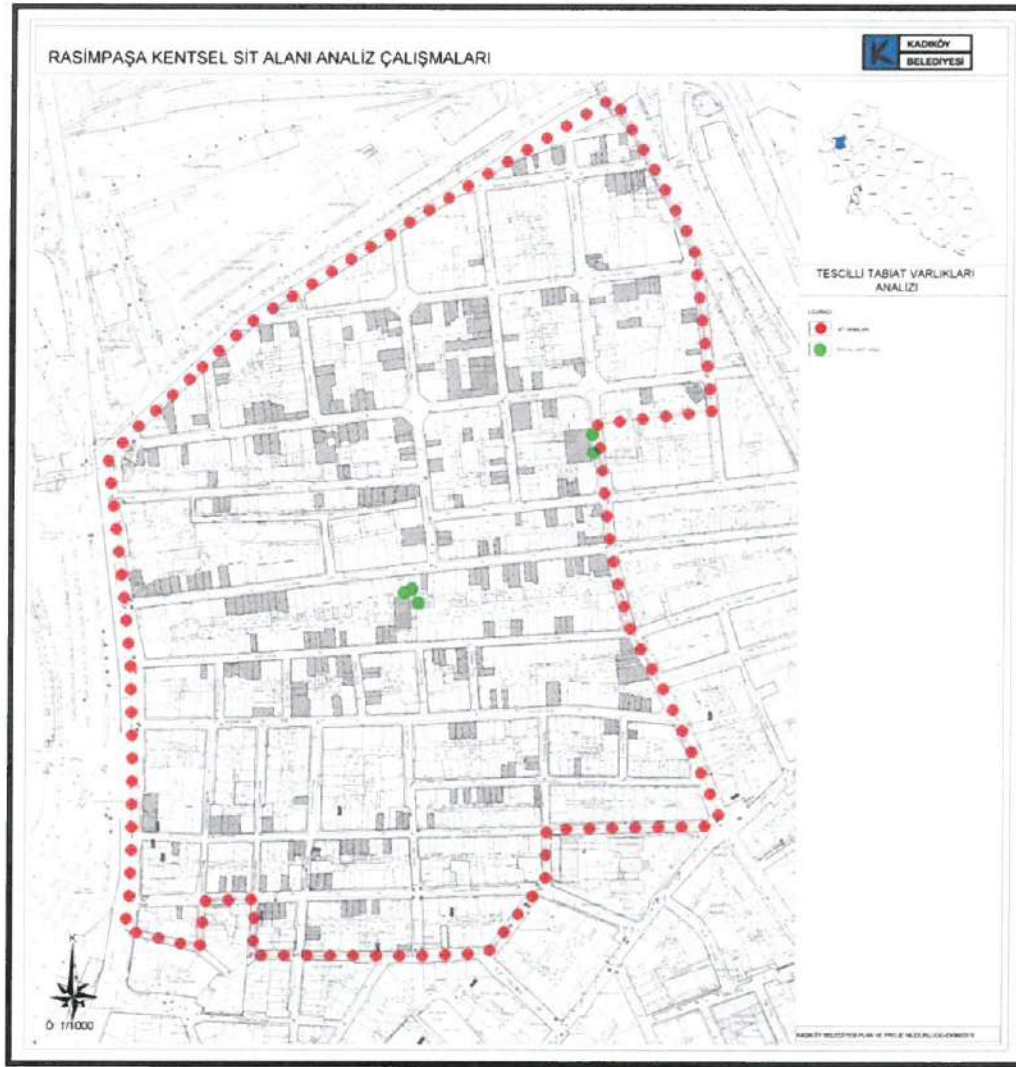
belirlenen ve plan paftası üzerinde işaretlenen **51 pafta, 195 ada, 15 parseldeki** ağacın **yerinde bulunmadığı** belirlenmiştir.

08.12.2017 tarih ve E.75303 sayılı yazımız ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla, hazırlanan Ağaç Revizyonu ve Teknik Raporda tespiti yapılan ve yerinde **bulunan / bulunmayan anıt ağaçlara ilişkin tescil kararının güncellenmesi** ve söz konusu **“Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı”** içinde kamusal alanda yer alan ağaçlara ilişkin **değerlendirmenin** yapılarak Başkanlığımıza bilgi verilmesi talep edilmiştir.

İstanbul I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun 16.02.2018 tarih ve 01-1098 sayılı Kararı ile;

- Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile doğal anıt olarak tescil edilen ve yerinde bulunmayan;
 - 195 ada, 15 parselde (Kadıköy Rıhtım Caddesi) bulunan 1 (bir) numaralı Çınar ağacı,
 - 189 ada önünde (Rezaizade Sokak) bulunan 4 (dört) numaralı ağacın **tescil kaydının kaldırılmasına ve belediyesince alanın florasına uygun türde 3-4 metre boyunda ağaçların dikilmesine;**
- 06.10.2017 tarihli ağaç revizyon planı ve teknik raporuna göre alanda **tescile değer başka ağaç bulunmadığına;**
- Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile doğal anıt olarak tescil edilen diğer ağaçların yapılacak **1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planına işlenmesinin** uygun olduğuna

karar verilmiştir.



Harita 22: Tescilli Tabiat Varlıkları Analizi

16.02.2018 tarih ve 01-1098 sayılı Karar gereği Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile doğal anıt olarak tescil edilen

- 52 pafta 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki),

- 49 pafta, 193 ada, 32 parsel (Sinagog içindeki)

anıt ağaçlar 1/1000 ölçekli koruma planına işlenmiş olup, plan notları genel hükümlerine "Planlama alanı içerisinde; Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca tescilline karar verilen ağaçlar korunacak olup bu ağaçların bulunduğu parsellerde/alanlarda Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır." notu eklenmiştir.

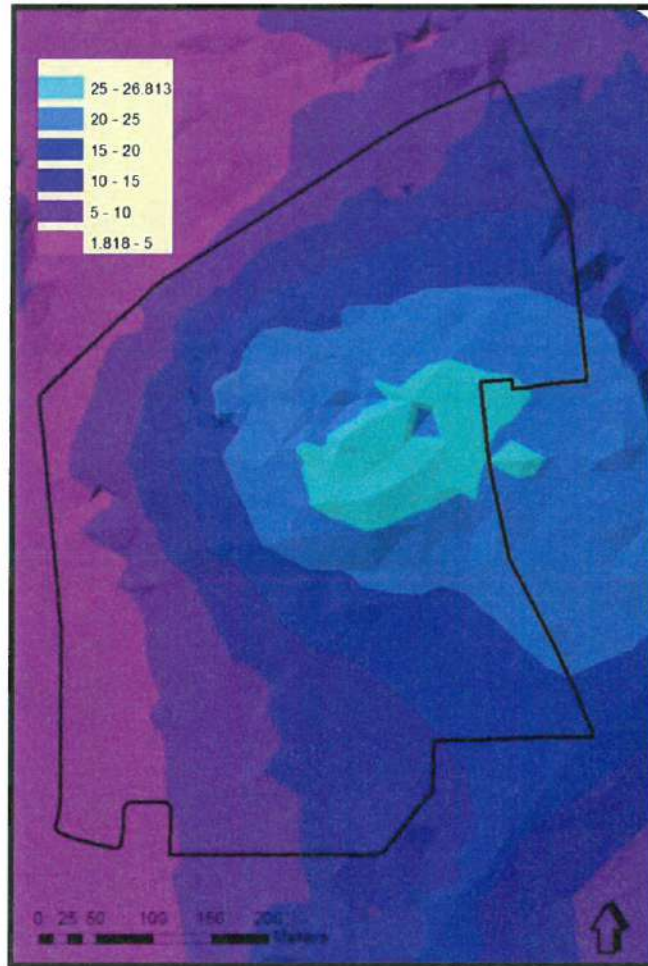
5. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Raporunun Doğal Yapı Analizleri bölümünde, alana ilişkin topoğrafya, eğim, yöneliş, iklim, bitki örtüsü ve jeoloji verileri incelenmiştir.

Doğal yapı Analizleri bölümüne ilişkin bilgi ve belgeler, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Raporu, Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından 2010 yılında onaylanan Mikrobölgeleme Projesi, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü verileri, Kadıköy Belediyesi 2015-2019 Stratejik Planı incelenerek oluşturulmuştur.

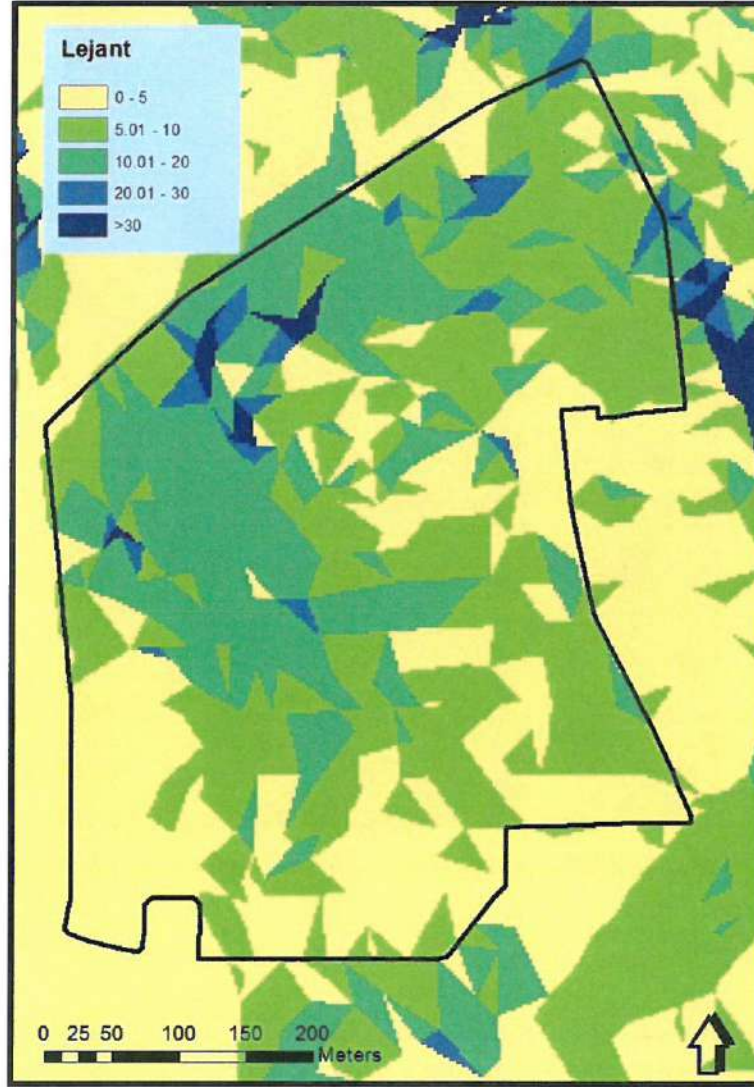
5.1. Topoğrafya, Eğim ve Yöneliş Analizleri

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında, 2.3 m. ile 26.8 m. arasında değişen yükseklik değeri; alanın batısından doğusuna doğru gidildikçe artmaktadır.



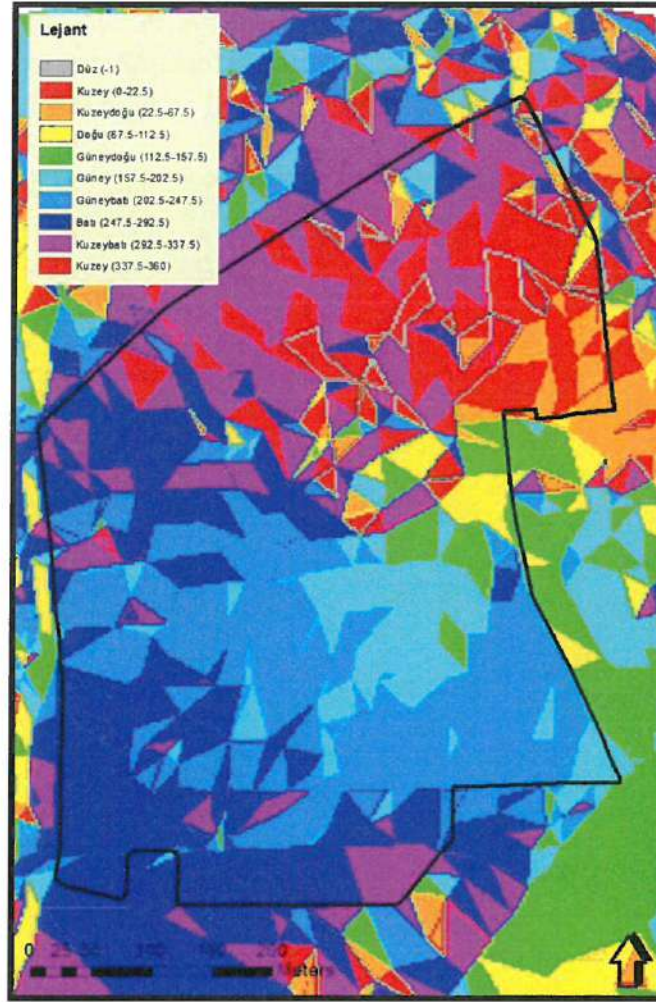
Harita 23: Eşyükselti Analizi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)

Arazi eğimi çalışma alanının kuzeyinde genel olarak % 5 ile % 20 arasındadır. Ancak eğimin % 30'un üzerine çıktığı alanlarda bulunmaktadır. Alanın güneyinde arazi eğimi kuzeye göre daha az olmakla birlikte genel olarak % 0-10 aralığındadır.



Harita 24: Eğim Analizi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)

Planlama alanının kuzey bölümünde arazi yönelişi ağırlıklı olarak kuzey ve kuzeybatı yönünde; güney bölümünde ise ağırlıklı olarak batı ve güneybatı yönündedir.

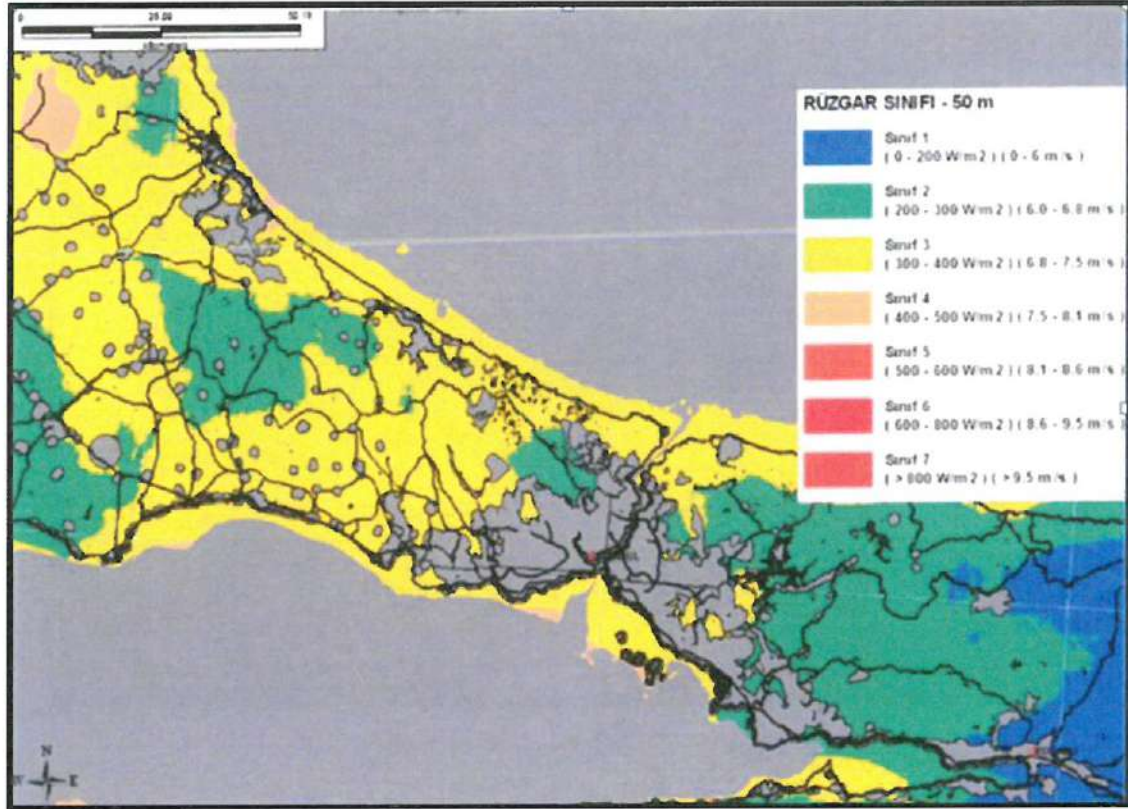


Harita 25: Bakı Analizi (1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Plan Açıklama Raporu)

5.2.İklim ve Bitki Örtüsü

Bu bölümünde, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanının da içinde bulunduğu bölgeye ilişkin iklim ve bitki örtüsü verileri incelenmiş olup; kaynak olarak Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu, Kadıköy Belediyesi Stratejik Plan (2015-2019), Merkez Kadıköy Mekansal Stratejik Plan Mevcut Durum Raporu kullanılmıştır.

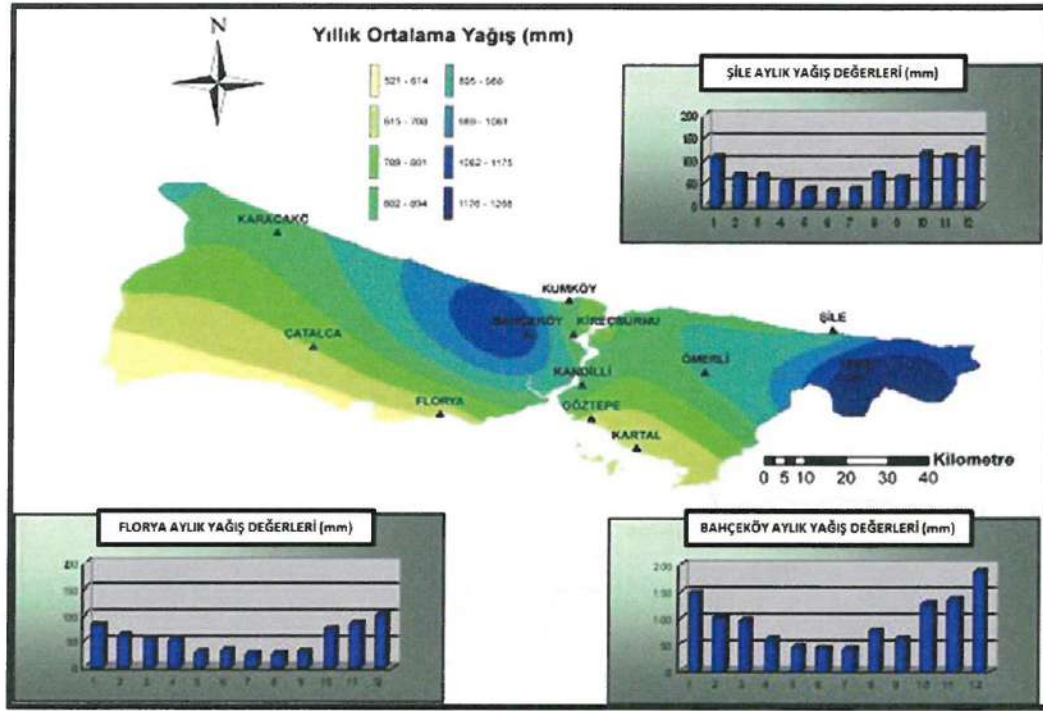
Kadıköy İlçesi'nin de içinde bulunduğu Bölge, coğrafi konum bakımından Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimlerinin özelliklerini yansıtan 'Marmara geçiş iklimi' etkisi altındadır. Tropikal ve Polar hava kütleleri etkisinde olan, güneyden denizle çevrili, ilkbahardan itibaren ısınan bir sahada bulunmaktadır. İlkbahardan itibaren ısınan kuzey yarımküre ve kuzeye doğru çekilen polar hava kütlelerinin yerini, güney sirkülasyon tropikal-subtropikal hava kütleleri almaktadır. Eylül ayından itibaren de soğumaya başlayan kuzey yarımküreden yavaş yavaş cephesel sistemli polar hava kütleleri bölgemize inmeye başlar.



Harita 29: Rüzgâr Sınıf Haritası (Sınıf 3 ve üstü bölgeler rüzgâr enerjisi uygulamaları açısından uygun bölgelerdir.)

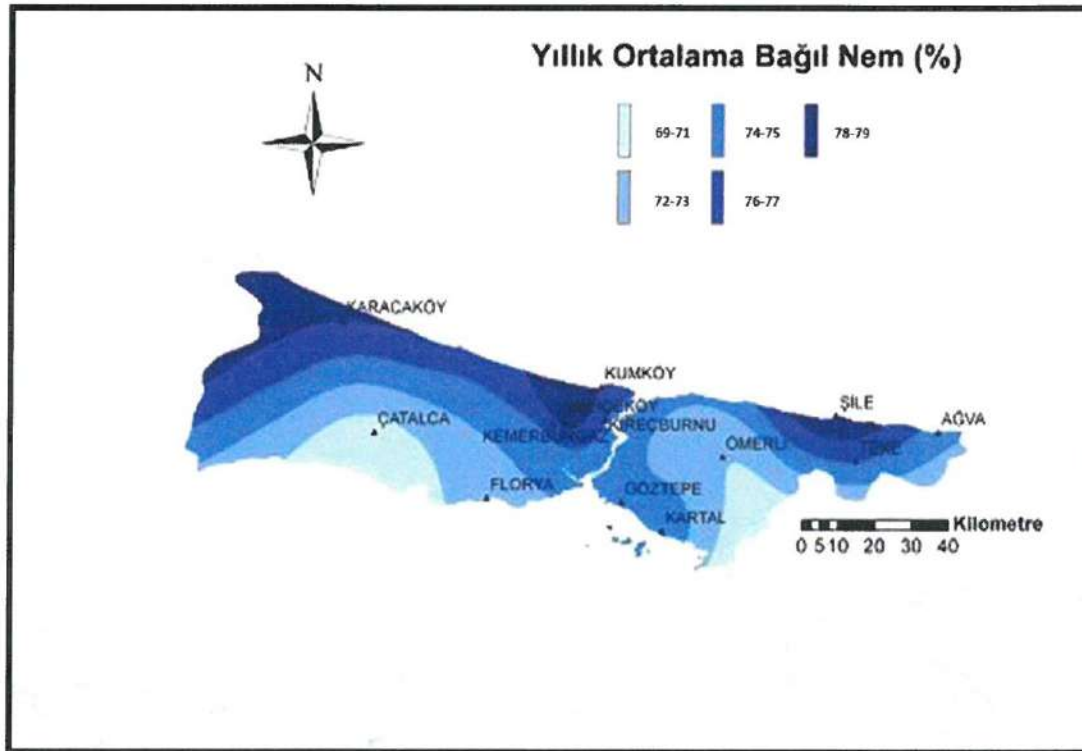
Yağış olarak; kış aylarında frontal yağışlar almakta, ilkbahar ve yaz aylarında konvektif yağışlardan yağış bilançosunu tamamlayabilmektedir. Maksimum yağışların Ekim, Kasım, Aralık, Ocak, Şubat aylarına rastladığı, diğer aylardaki yağış miktarlarının giderek azaldığı, Temmuz ve Ağustos aylarında minimum değerleri gösterdiği tespit edilmiştir.

Yağışların ortalaması incelendiğinde en çok yağışın 110,8 mm ile aralık ayında düştüğü görülmektedir. Günlük yağış miktarının en fazla düştüğü aylar Ekim ve Temmuz aylarıdır. Bunun sebebi frontal ve konvektif yağışların bu aylarda yoğunluk göstermesidir.

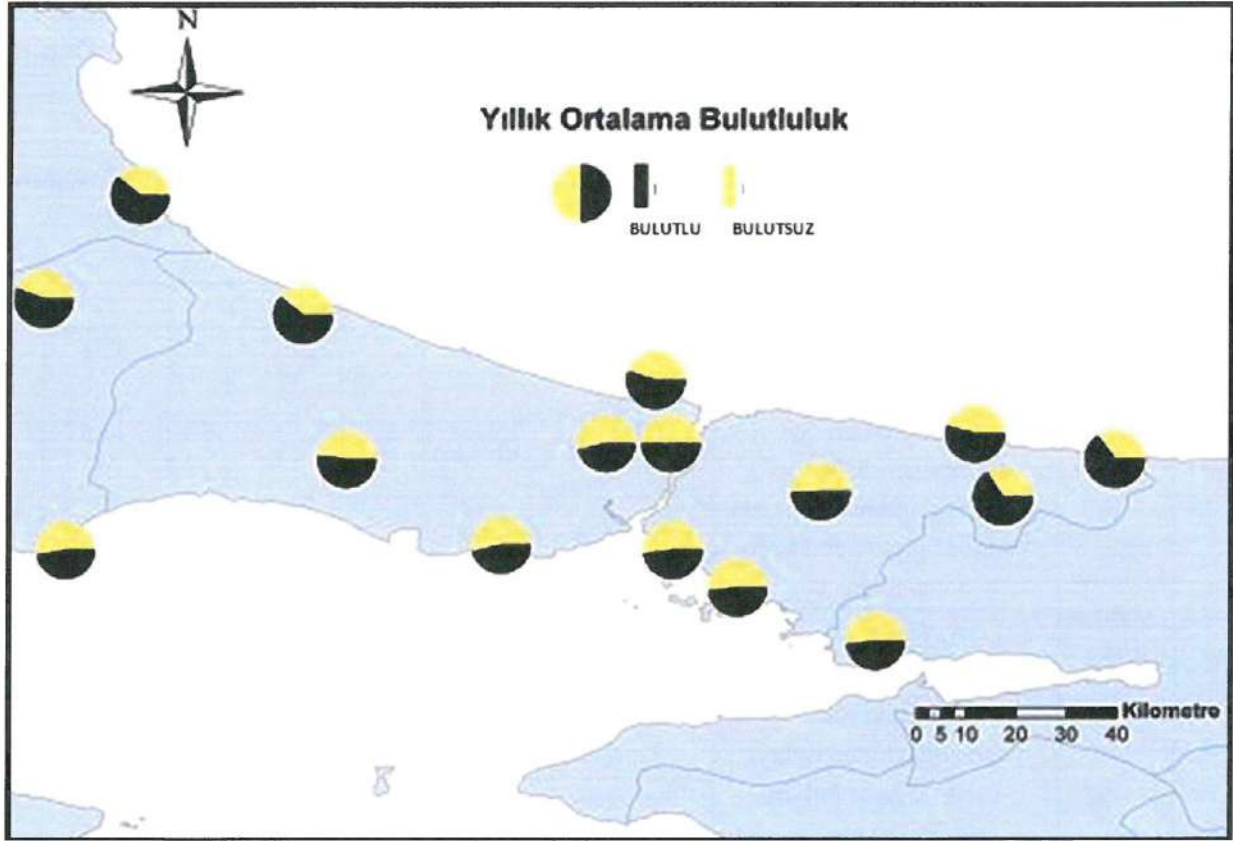


Harita 30: Yıllık Ortalama Yağış

Temmuz, Ağustos ve Eylül nemin en az olduğu aylardır. Yıllık ortalama rutubet %75 olup sıcaklığın düşük, yağışların arttığı kış aylarında %80'e çıkar buna karşılık yüksek sıcaklıkların görüldüğü kurak yaz aylarında %70'e kadar düştüğü görülür.



Harita 31: Yıllık Ortalama Bağıl Nem



Harita 32: Yıllık Ortalama Bulutluluk

İstanbul genelinde, güneşlenme miktarı yazın 21 mj /m², kışın ise 6 mj/m² mertebesindeki değerleri ile oldukça yüksektir.

Göztepe ölçüm istasyonuna ait ortalama buharlaşma değerlerine göre, aylık ortalamalar itibari ile en büyük buharlaşma 125 mm (%16,2) değeri ile ağustos ayında, en düşük buharlaşma ise 28,8 mm (%3,7) değeri ile ocak ayında gerçekleşmektedir. Uzun süreli yıllık buharlaşma miktarı ise 65,3 mm'dir.

İstanbul'un doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçsıl maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmektedir. Ayrıca Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde nemli, güneyde kuru türlerini geliştirmiştir.

Kadıköy İlçesi genel anlamda yerleşik alanlardan oluşmakta, dolayısıyla alanın büyük bölümü iskan alanı olup tipik bitki örtüsü kaybolmuştur.

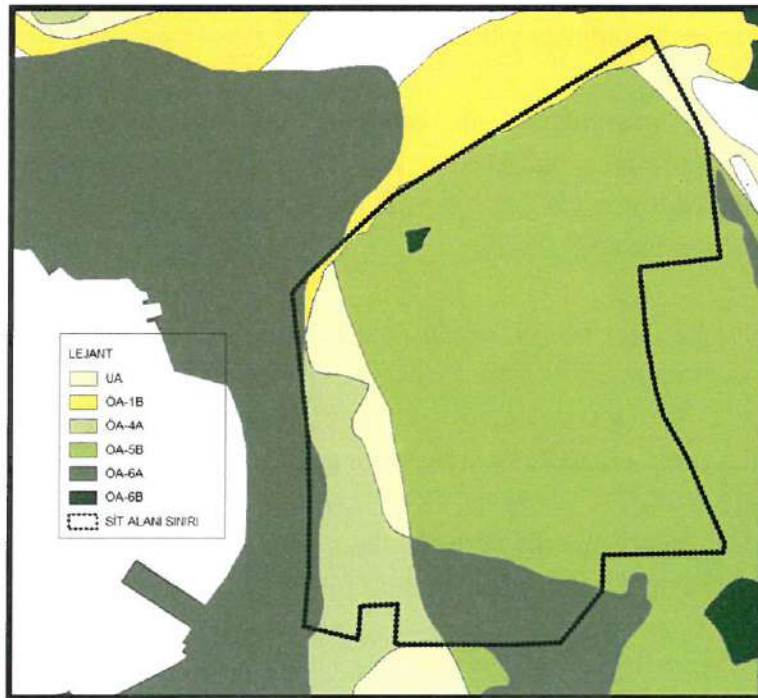
5.3.Jeoloji

Yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Başbakanlığa bağlı Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından 2010 yılında onaylanan Mikrobölgeleme Projesi kullanılmaktadır.

Yapılan “Mikrobölgeleme” çalışması, planlama alanının % 5.51’inin yerleşime uygun, % 94,49’unun ise önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar olduğunu ortaya koymaktadır.

YERLEŞİME UYGUNLUK			ALAN (m ²)		%
Uygun Alanlar			12261		5.51
Önemli Alanlar (ÖA)	ÖA (a) : Yandaki tehlikelerden ve mühendislik problemlerinden dolayı zor ve ağır önlem gerektiren alanlar.	Yapay Dolgu, Alüvyon, Kuş Dili (4a)	22248	209641 94.49%	9.85
		Karmaşık Sorunlar (6a)	19939		8.92
	ÖA (b) : Yandaki tehlikelerden ve mühendislik problemlerinden dolayı basit ve hafif önlem gerektiren alanlar.	Sıvılaşma Tehlikesi (1b)	3820		2.05
		Mühendislik Problemleri (5b)	163151		73.47
		Karmaşık Sorunlar (6b)	483		0.22

Tablo 1: Yerleşime Uygunluk Alan Dağılımı



Harita 33: Yerleşime Uygunluk

5.3.1. Yerleşime Uygun Alanlar

Planlama alanının % 5.51'i yerleşime uygun alanlardan oluşmaktadır. Bu alanlarda genel olarak:

- Jeolojik olarak Yakacık Magmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle;

- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.
- Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

5.3.2.Önemli Alanlar

Planlama alanının % 94.49'u önemli alanlardan oluşmaktadır.

Bu alanlar, proje alanı içerisinde doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

Bu alanlarda; sıvılaşma, heyelan ve diğer kütle hareketleri, su baskını, çeşitli mühendislik sorunları gibi problemlerin biri veya birkaçı bir arada görülebilir. Önemli Alanlar (ÖA), karşılaşılan ve/veya karşılaşılabilecek sorunların ve alınacak önlemlerin

niteliğine göre alt başlıklar halinde tanımlanıp sınıflara ayrılmıştır. Söz konusu sınıflama çalışma alanı kapsamında incelendiğinde aşağıdaki başlıklar görülmektedir:

Önemli Alan 1 (ÖA-1) : Sıvılaşma Tehlikesi açısından,

Önemli Alan 4 (ÖA-4) : Mühendislik Problemleri açısından(yapay dolgu, alüvyon ve kuşdili birimleri),

Önemli Alan 5 (ÖA-5) : Diğer Mühendislik Problemleri açısından(karstlaşma, aşırı ayrışmış kaya, taş ve kum ocağı ve diğer zeminler),

Önemli Alan 6 (ÖA-6) : Birden fazla tehlike olasılığı (karmaşık sorunlar) açısından risk oluşturan alanlardır.

Ayrıca, önemli alanlar sorunları ve alınması gereken önlemlerin yoğunluğu ve çeşitliliği açısından kendi içlerinde 2 alt bölgeye ayrılmıştır:

- ÖA-a : 1. dereceden önemli alanlar;

Nispeten mevcut problemler nedeniyle oluşabilecek tehlikelerin derecesi yüksektir ve ortadan kaldırılabilmesi için zor ve ağır önlemlerin alınması gerekir.

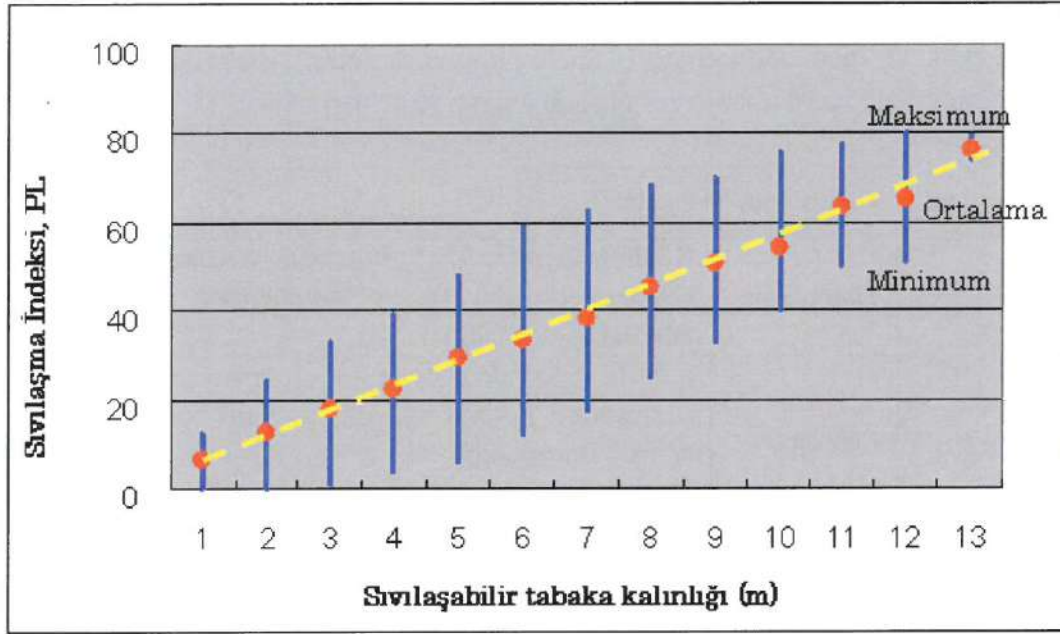
- ÖA-b : 2. dereceden önemli alanlar;

Genelde mevcut problemler nedeniyle oluşabilecek tehlikelerin derecesi düşüktür ve ortadan kaldırılabilmesi için basit ve hafif önlemlerin alınması yeterli olur.

Önemli Alanlar-1(ÖA-1): Sıvılaşma Tehlikesi

Bu alanlar, sıvılaşma indeksi $P_L > 0$ durumunun mevcut olduğu alanlardır. Sıvılaşma tehlikesine maruz alanların yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesi için sadece tehlike seviyesi değil sıvılaşabilir tabaka derinliği de göz önüne alınmıştır. Bunun nedeni, sıvılaşma potansiyeli olan bir alanda yapı planlanması durumunda, plan doğrultusunda uygulamaya konulacak yapı temel tasarımının sıvılaşabilir tabaka kalınlığına bağlı olacak olmasıdır.

Aşağıdaki grafikte sıvılaşma indeksi P_L ile analiz edilen verilerden elde edilen ortalama sıvılaşabilir tabaka kalınlığı arasındaki ilişkiyi gösterir. Sonuçlara göre, ortalama sıvılaşma indeksi P_L 'in ortalama sıvılaşabilir tabaka kalınlığı ile oldukça orantılı olduğu görülmüştür.



Grafik 1: Sıvılaşma indeksi P_L ile Sıvılaşabilir tabaka kalınlığı arasındaki ilişki

Buna ek olarak, yerleşime uygunluğun belirlenmesinde aşağıdaki faktörlerinde dikkate alınması gerekmektedir.

- Sıvılaşabilir tabakaların zemin özellikleri
- Sıvılaşabilir tabakaların altındaki litolojilerin özellikleri

Sıvılaşabilir tabakanın yüzeyden başlaması durumunda, yapı temelleri sıvılaşabilir tabaka altındaki sert zemine ulaşmalıdır. Genelde, eğer sıvılaşabilir tabaka kalınlığı 4 metreden sığ ise yapı temel problemi, yüzey zemininin kazılması, radye-temel veya bodrum kat düzenlemeleriyle çözülebilir. Bu sıvılaşabilir zeminler için orta-düşük derecede bir önlem olarak düşünülebilir. Bu nedenle sıvılaşabilir tabaka kalınlığı 4 metreye kadar olan alanlar, ÖA-1b (hafif önlemlerin gerek duyulduğu alanlar) olarak tanımlanabilir.

Eğer sıvılaşabilir tabaka çok yumuşaksa (örneğin Kuşdili Formasyonunun SPT-N-değerlerinin 10'dan küçük olması durumunda), zemin kayması ihtimalinden dolayı istinat duvarı olmadan kazı yapılması tehlike oluşturur. Böyle durumlarda, alınacak önlemler "hafif" önlemden ziyade "ağır" önlem olarak değerlendirilmiştir.

Buna ek olarak, kalınlığı 4 metreden daha az olan sıvılaşabilir tabakaların alt kısmında diğer yumuşak zeminlerin bulunması durumunda, radye-temel uygulaması yerine bina temelleri için bazı başka önlemlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yüzden, sıvılaşabilir tabakaların ve de daha alttaki (veya üstteki) yumuşak zemin tabakasının toplam kalınlığı, Önlem Alanını belirlerken değerlendirilmelidir.

Sıvılaşabilir tabakaların ve yumuşak zemin tabakalarının 4 metreden kalın olması durumunda, yapı temelleri için alınan tipik bir önlem kazık uygulamasıdır. Genelde bu

kazıkların maksimum uzunluğu, yaklaşık 45 metre civarındadır. Eğer yumuşak zemin tabakası yaklaşık 50 metreden kalınsa (4 metrelik kazı derinliği hesaba katıldığında), kazık kullanarak bina temeli tasarlanmanın zor olacağı anlamına gelmektedir.

Alan Kategorisi	Tanımlama / Açıklama	
Önemli Alan(b) ÖA-1b	Tanımlama	Kalınlığı 0 m < Th < 4 m olan sıvılaştırılabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)
	Açıklama	Yapı temellerinde bodrum kat yapılması gibi hafif önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önünde bulundurulmalıdır.
Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Sıvılaşma riski olmayan alanlar
	Açıklama	Özel bir önlem gerekmemektedir. Yapı yapılması durumunda, zemin tipi değişimi ve/veya yumuşak tabaka dağılımı gibi yerel zemin koşulları göz önüne alınmalıdır.

Tablo 2: Sıvılaşma Tehlikesine Göre Yerleşime Uygunluk Kriterleri

Önemli Alanlar-1(b) : ÖA-1b (Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları)

Bu alanlar, genel olarak yukarıda bahsedilen(ÖA-1a'da) Beykoz, Kadıköy, Maltepe, Kartal ve Tuzla bölgelerindeki ana dere yatağı alanlarının az kalınlıklarının olduğu kenar kısımlarına veya bu alanların dışındaki özellikle iç bölgelerde bulunan Ümraniye, Sancaktepe, Sultanbeyli, Pendik ve Tuzla bölgelerinde ki dere yataklarına dağılmıştır. Kuvaterner yaşlı alüvyal birimler ve Kuşdili Formasyonu'na ait birimler ile sahil kesimlerinde izlenen denizel kökenli gevşek zeminlerin bulunduğu bölgelerdir.

Planlama alanının 3820 m²sini (%2.05) oluşturan bu alanlar aşağıdaki özelliklere sahiptir:

- Sıvılaştırılabilir tabaka kalınlığı azdır (sıvılaştırılabilir tabaka kalınlığı 0<Th < 4 m),
- Sıvılaşma tehlikesi orta-düşük seviyededir (çoğunlukla sıvılaşma indeksi, 0 < P_L ≤ 15),
- Kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır,
- Yer altı su seviyesi yüzeye yakındır,
- Zemin büyütme riski bulunmaktadır,
- Temel mühendisliği açısından zayıf zeminlerdir,
- Temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunu görülebilir,
- Analiz sonuçlarına göre 0 - 15 cm arasında zemin oturmaları beklenebilir,
- Zemin ve yapılarda küçük-orta çatlaklar gibi hasarlar beklenir.

Bu alanlarda;

- Orta-düşük sıvılaşma tehlikesi nedeniyle, uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekmesi halinde zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Sıvılaşabilir tabaka kalınlığının 4 metreden az olması beklendiği için, çevre koşulları ve alttaki tabakaların özelliğine de bağlı olarak yapılar bodrum katlı olarak planlanmalıdır.
- Olası bir depremten alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.
- Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Önemli Alanlar-4(ÖA-4): Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu'nda Görülen Mühendislik Problemleri

Bu alanlar; yapay dolgu, alüvyon ve Kuşdili çökellerinden dolayı oluşabilecek mühendislik problemlerine sahiptirler. Alüvyon ve Kuşdili birimleri vadilerde, yapay dolgular ise, çalışma alanının çeşitli yerlerine dağılmıştır.

(1) Yapay Dolgular

Yapay Dolgu gibi yumuşak ve heterojen yapıya sahip malzemeler üzerine yapı temellerinin oturtulması standartlara göre yasaklanmıştır. Eğer, dolgu çok kalın değilse (genelde 4 metreden az), zeminin kazılması ve binalar için radye-temel uygulaması mümkündür. Yerleşime uygunluk açısından bu tür önlemler “orta-düşük dereceli” önlemler olarak belirlenmiştir.

Diğer yandan, eğer dolgu 4 metreden kalınsa yapı temeli için bazı başka “yüksek seviyeli” önlemlere (kazık uygulama) ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kazıkların maksimum limit uzunluğu genelde 40-45 metre civarında olmalıdır. Bu durumda, kalınlığı 40 metreden fazla olan dolgu alanlarında önlem almanın çok zor olacağı anlamına gelmektedir.

Dolgu kalınlığının yanı sıra, yerleşime uygunluk açısından dolgu malzemeleri de dikkate alınmalıdır. Yasaklanmış olan atık depolama alanları, kimyasal atık alanları, ruhsatlı döküm sahaları ve taş-kum ocağı alanları yerleşime uygun değildir.

Dolguların kalınlıkları, malzemenin içeriği ve dolgu alanının yapısı doğrultusunda, yapay dolgudan kaynaklanan mühendislik problemleri açısından yerleşime uygunluk kriterleri aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Alan Kategorisi	Tanımlama / Açıklama	
Önlemleri Alan (a) ÖA-4a	Tanımlama	Kalınlığı, $4\text{ m} \leq Th < 40\text{m}$ olan dolgu alanları
	Açıklama	Kalın yapay dolgudan dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda, ağır önlemlerin alınması gerekmektedir.
Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Dolgu olmayan alanlar
	Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları sahaya yönelik araştırmalarla değerlendirilmelidir.

Tablo 3: Yapay Dolgudan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri

(2) Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları

Alüvyon veya Kuşdili Formasyonu gibi yumuşak zeminler yapı temellerinde sorunlara yol açmaktadır. Eğer bu yumuşak zeminler çok kalın değilse (genelde 4 metreden az), zeminin kazılması ve binalar için radye-temel uygulaması mümkün olmaktadır. Yerleşime uygunluk açısından, bu tür önlemler “hafif” önlemler olarak belirlenmiştir.

Diğer yandan, eğer yumuşak tabakalar 4 metreden kalınsa, yapı temeli için bazı başka “ağır” önlemlere (kazık uygulama gibi) ihtiyaç duyulmaktadır. Kazık uygulanması durumunda maksimum limit uzunluğu genelde 45 m civarında olmalıdır. Kalınlığı 50 metreden fazla olan (4-5 metrelik zemin kazısı hesaba katıldığında) alanlarda önlem almanın çok zor olacağı anlamına gelmektedir.

Yumuşak tabaka kalınlığının yanı sıra, yerleşime uygunluk açısından zemin özellikleri de dikkate alınmalıdır. Eğer zemin çok yumuşaksa (örneğin Kuşdili Formasyonu’nun SPT-N değerleri 10’dan küçükse), zeminin çökme ihtimalinden dolayı zeminin kazılması zor olacaktır. Böyle bir durumda, “hafif” önlem yerine “ağır” önlem alınmalıdır.

Yumuşak tabakaların kalınlığı ve diğer mühendislik özellikleri doğrultusunda, Alüvyon ve Kuşdili birimlerinden kaynaklanan mühendislik problemleri açısından yerleşime uygunluk kriterleri aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Alan Kategorisi	Tanımlama / Açıklama	
Önemli Alan (a) ÖA-4a	Tanımlama	Alüvyon ve Kuşdili tabaka kalınlığı, $4\text{ m} \leq Th < 50\text{m}$ olan alanlar.
	Açıklama	Kalın, yumuşak zeminden dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bunun gibi yumuşak zeminli alanlarda, ağır önlemler alınmalıdır.
Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Alüvyon ve Kuşdili çökellerinden kaynaklanan mühendislik problemi olmayan alanlar
	Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları sahaya yönelik araştırmalarla değerlendirilmelidir.

Tablo 4: Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu'ndan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından, Yerleşime Uygunluk Kriterleri

Önemli Alanlar-4(a): ÖA-4a(Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)

Planlama alanının 22248 m²'sini (%9,85) oluşturmaktadır.

Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı $4\text{m} \leq Th < 40\text{m}$ olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır.

Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır.

Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.

Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

Bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır.

Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları

Bu alanlar; yumuşak tabaka kalınlığı $4 \text{ m} \leq T_h < 50\text{m}$ olan Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu birimlerinden oluşan bölgelerdir. Beykoz, Üsküdar ve Kadıköy'deki bazı dere yataklarında ve Maltepe, Kartal, Tuzla'daki, kalın sedimentlerin kapladığı deniz kenarlarında yer almaktadır.

- Kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşmaktadır.
- Morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır.
- Yer altı suyu yüzeye yakındır.
- Zemin büyütmesi riski gösterirler.
- Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir.
- İçerdiği malzemelerin özelliğine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir.

Bu alanlarda;

- Kalın yumuşak tabakalar nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalı, yumuşak tabaka kalınlığına ve zemin özelliklerine bağlı olarak gerekmesi halinde yeterli sayıda, uzunlukta ve çapta kazık tasarımları yapılmalı yada yumuşak tabakaların çok kalın olmaması (genel olarak 10m'den az) durumunda temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması planlanmalıdır.
- Planlama aşamasında yukarıda belirtilen ayrıntılı araştırmaların yapılması ve gerekli önlemlerin alınacağı planlarda plan notu olarak belirtilmelidir.
- Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.
- Olası bir depremden fazla etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Önemli Alanlar-5(ÖA-5): Diğer Mühendislik Problemleri

- Karstlaşma alanları
- İleri derecede ayrılmış kaya alanları
- Taç ve kum ocakları
- Diğer yumuşak zeminler (Yamaç Molozu, Sultanbeyli Formasyonu gibi)

ALAN KATEGORİSİ		TANIMLAMA / AÇIKLAMA	
Karstlaşma Alanları	Önlemler Alan (b) ÖA-5b	Tanımlama	Yüzeyden Karstik boşluk tabanına kadar $0 m < L+H \leq 4$ metre olan alanlar veya et kalınlığının $L>10m$ üstü olan alanlar. (L: Yüzeyden itibaren karstik boşluk tavanına kadar olan et kalınlığı, H: Karstlaşma Alanı Kalınlığı)
		Açıklama	Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.
	Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Karstlaşmanın bulunmadığı alanlar
		Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, sahaya yönelik çalışmalarla zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları değerlendirilmelidir.
İleri Derecede Ayrışmış Kaya Alanları	Önlemler Alan (b) ÖA-5b	Tanımlama	Kaya sınıfı E ve Z olan ileri derecede ayrışmış kaya alanları
		Açıklama	Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.
	Uygun Alanlar UA	Tanımlama	İleri derecede ayrışmış kaya bulunmayan alanlar
		Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, sahaya yönelik çalışmalarla lokal ayrışmanın varlığı doğrultusunda hareket edilmelidir.
Taş ve Kum Ocakları	Uygun Olmayan Alanlar UOA-5	Tanımlama	Taş ve kum ocağı alanları
		Açıklama	Bu alanlar, yapılaşma amaçlı planlanmamalıdır.
	Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Taş ve kum ocağı bulunmayan alanlar
		Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yerel zemin koşulları doğrultusunda planlamaya ve yapılaşmaya gidilmelidir.
İkinci Derecede Ayrışmış Kaya Alanları	Önlemler Alan (b) ÖA-5b	Tanımlama	Tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminle kaplı alanlardır.
		Açıklama	Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.
	Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Yumuşak zeminle kaplı olmayan alanlardır.
		Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, sahaya yönelik çalışmalarla zemin tipi değişimi ve yayılımı gibi yerel zemin koşulları değerlendirilmelidir.

Tablo 5: Diğer Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri

Önlemler Alanlar-5(b): ÖA-5b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar)

Planlama alanının 163151 m²'sini (%73,47) oluşturmaktadır.

Karstlaşma Alanları

Bu alanlar; yüzeyden itibaren et kalınlığı ve karstlaşma kalınlığının toplamının $0 < L + H \leq 4$ m (L:Yüzeyden itibaren et kalınlığı, H: Karstlaşma kalınlığı) olduğu veya yüzeyden itibaren et kalınlığının $L > 10$ m olduğu bölgelerdir. Bu alanlar, çalışma alanının kireçtaşı ile temsil edilen çeşitli bölgelerine dağılmıştır. Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir.
- Yüzeyden itibaren karstlaşmanın tabanı genelde fazla derinde olmadığı için bodrumlu yapıların planlanması en kolay önlem olacaktır. Ancak, böyle bir yapı planlaması yapılması durumunda yatay yayılım göz önüne alınmalıdır.
- Eğer et kalınlığı 10 m'den fazla ise, bu alanlarda bodrumlu yapılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.
- Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır.
- Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir.
- Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

İleri Derecede Ayrışmış Kaya Alanları

Bu alanlar; çalışma alanındaki ileri derece ayrışmış ve kaya sınıfı E ve Z olarak tespit edilmiş kaya litolojilerinin bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayrışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır.
- Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayrışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayrışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir.
- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Diğer Yumuşak Zeminler

Bu alanlar; tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir.
- Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtırmaktır.
- Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri(istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyrılması vb) hazırlanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı sevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

Önemli Alanlar-6 (ÖA-6): Çoklu Risk Alanları (Karmaşık Problemlili Alanlar)

Bu alanlar sıvılaşma, kütle hareketleri, su baskını ve çeşitli mühendislik problemleri yönünden birçok probleme sahiptir. Karmaşık problemler açısından değerlendirilen yerleşime uygunluk kriterleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Bu alanlar problem ve önlem seviyelerine göre (a) ve (b) olmak üzere 2 alt alana ayrılmıştır.

Planlama alanının 19939 m²'sini (%8,92) oluşturmaktadır.

Alan Kategorisi	Tanımlama / Açıklama	
Önemli Alan(a) ÖA-6a	Tanımlama	En az bir 'ÖA-(a)' faktörü içeren bir çok faktörden dolayı 'ÖA-(a)' veya 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlar.
	Açıklama	Birçok temel problemten dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı ağır önlemler alınmalıdır.
Önemli Alan(b) ÖA-6b	Tanımlama	Birçok faktörden dolayı ve tamamı 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlar.
	Açıklama	Birçok problemten dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.
Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Problem olmayan alanlar.
	Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır.

Tablo 6: Karmaşık Problemler Açısından Değerlendirilen Yerleşime Uygunluk Kriterleri

Önemli Alanlar-6 (a): ÖA-6a (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlili Alanlar)

Ağır önlemlerin alınması gereken karmaşık problemlili alanlar, 19982 m² olup, çalışma alanının % 8,92'sini oluşturmaktadır.

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1. dereceden soruna ve önleme (ÖA-a) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda hem heyelan hem de ayrışmış kaya problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan en az bir tanesi 1. dereceden soruna ve önleme (ÖA-a) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

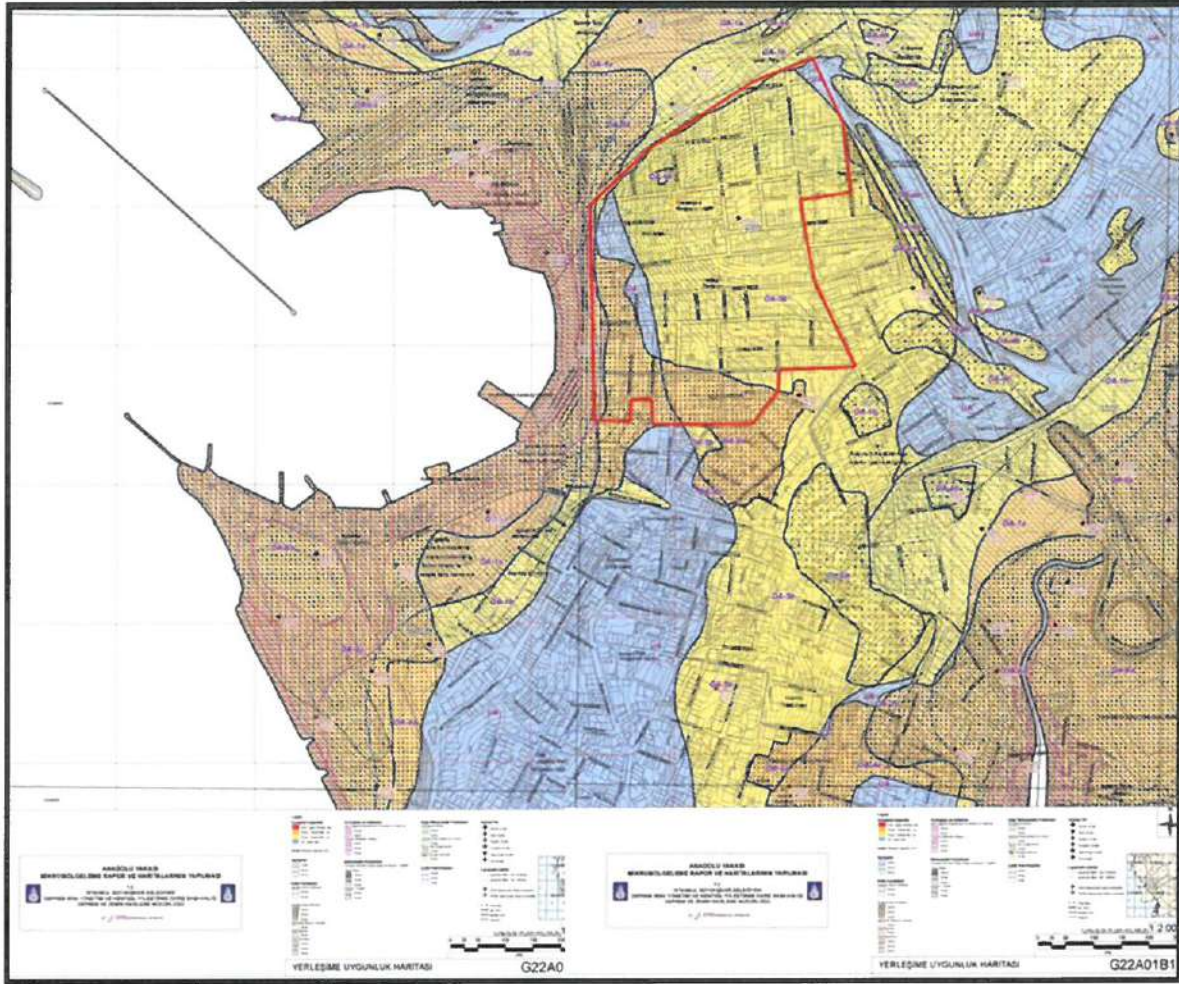
Görülen sorunlarla ilgili önemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir.

Önemli Alanlar-6 (b): ÖA-6b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlili Alanlar)

Hafif önlemlerin alınması gereken karmaşık problemlili alanlar 483 m² olup, çalışma alanının % 0,22'sini kapsamaktadır. Yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının ikinci dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda yapay dolgu, heyelan ve karstlaşma problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan tamamı 2. dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

Görülen sorunlarla ilgili önemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir.

Rasimpaşa kentsel sit alanının sadece 483 m²'sini bu tür alanlar oluşturmaktadır.



Harita 34: Mikro Bölgeleme Haritası

5.4. Taşkın ve Tsunami

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından Başkanlığımıza iletilmiş olan haritalar incelendiğinde; çalışma alanının 9615 m² büyüklüğünde bir kısmının taşkın önemli yapılaşma alanında kaldığı görülmüştür.

Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından 2010 yılında onaylanan Mikrobölgeleme Projesi'nde çalışma alanının bir kısmı Tsunami etkisi altında olarak gösterilmiş olup;

"Tsunami Etkisi"

Bu alanlar, oluşabilecek bir tsunami etkisinden kaynaklanan ve su seviyesinin $0m < H_t < 0.5m$ arasında olması beklenen deniz kıyısı ve kıyıya yakın bölgelerdir. Bu alanlar, kıyı bölgelerinin çoğunda yer almaktadır (Tsunami Tehlike Analizi, Avrupa Yakası Mikro bölgeleme projesinde İstanbul'un tamamında uygulanmıştır).

Bu alanlarda;

- *Tsunami durumu için alınacak tipik önlemlerden biri, tahliye yollarını güvence altına almaktır. Cadde kenarlarına, parklara veya açık alanlara, böyle bir tsunami durumunda tahliye rotalarını ve uyarıları gösteren bazı bildiri panoları hazırlanmalıdır.*
- *Tsunamiden kaynaklanan zararı kontrol altına alabilmek için tipik önlemler, küçük boyutlu, selden koruyucu duvarların inşa edilmesi veya kum torbaları, drenaj sisteminin korunması, su tutma plakalarının yerleştirilmesi vb."*

şeklinde tanımlanmıştır.

6. SOSYAL DOKU VE EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde öncelikle Kadıköy İlçesi'nin ve planlama alanının demografik yapısı (*nüfusun gelişimi ve yapısı, yaş grupları, cinsiyet dağılımı ile planlama alanının hane halkı büyüklüğü*), sit alanında yapılmış olan hane halkı anket çalışmaları ile alanda yaşayan kişilerin sosyal ve ekonomik yapısı, yaşam memnuniyetleri, mahallede nasıl vakit geçirdikleri ve yerel yönetimden beklentileri analiz edilmiştir.

Daha sonra 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmalarında ele alınacak konuların alanda yaşayan ve çalışanlar, akademisyenler ile alan üzerinde yetki sahibi kurum ve kuruluşlarla birlikte değerlendirilmesi ve elde edilen çıkarımların planlama ve rehber çalışmasına aktarılması amacıyla çalışma grupları oluşturularak düzenlenen odak grup toplantıları ile açık katılımlı ve uzman toplantıları analiz edilerek, başlıklar halinde ele alınmıştır.

6.1. Demografik Yapı

Bu bölümde öncelikle Kadıköy İlçesi'nin ve planlama alanının 19,51 hektarlık bölümünü kapsayan Rasimpaşa Mahallesi ile 2,68 hektarlık bölümünü kapsayan Osmanağa Mahallesi'nin nüfus gelişimi, İl, İlçe ve mahallelerin yaş grubu ve cinsiyet piramidi, son olarak da hane halkı büyüklüğü irdelenmiştir.

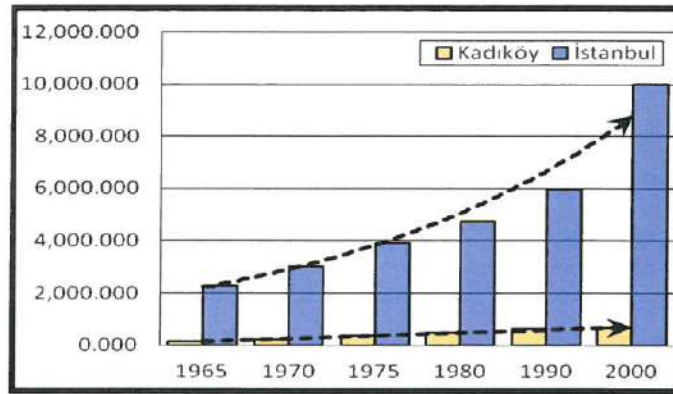
Nüfus Gelişimi

Kadıköy İlçesi'nin demografik yapısı, Genel Nüfus Sayımı yapılan 2000 yılı öncesi ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine geçilen 2000 yılı sonrası ve birim bazında yapılan tespitler ve hane halkı anket verileri ile ele alınmaktadır. Kadıköy ilçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı" çalışmaları kapsamında toplam 100 adet hane halkı anketi yapılmıştır.

Kadıköy İlçe nüfusu 1965-2000 yılları arası düzenli olarak artış göstermekte ve il nüfusunun ortalama %8,5'ini oluşturmaktadır.

Yıllar	Kadıköy	İstanbul	Oran (%)
1965	166.425	2.293.823	7.26
1970	241.593	3.019.032	8.00
1975	362.578	3.904.588	9.29
1980	468.217	4.741.890	9.87
1990	648.282	5.980.914	10.84
2000	663.299	10.018.735	6.62

Tablo 7: Genel nüfus sayımına göre nüfus dağılımı (1965-2000)

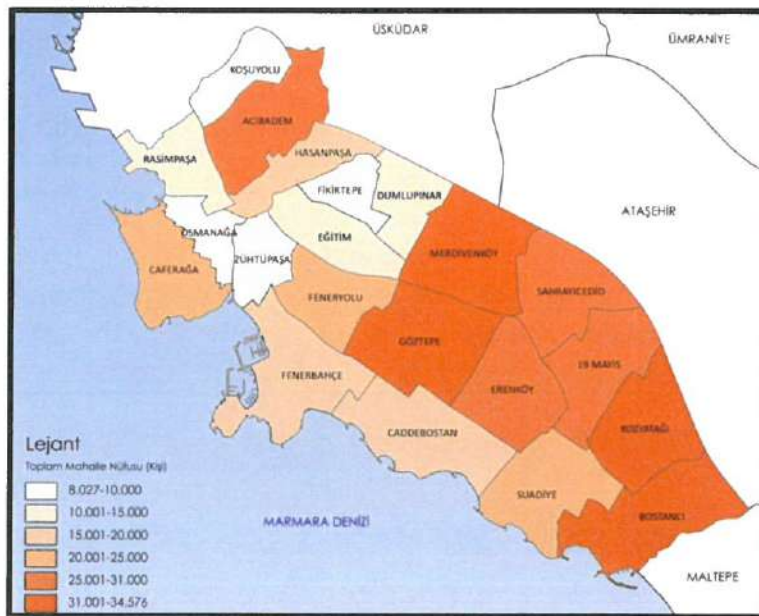


Grafik 2: Genel nüfus sayımına göre nüfus dağılımı (1965-2000)

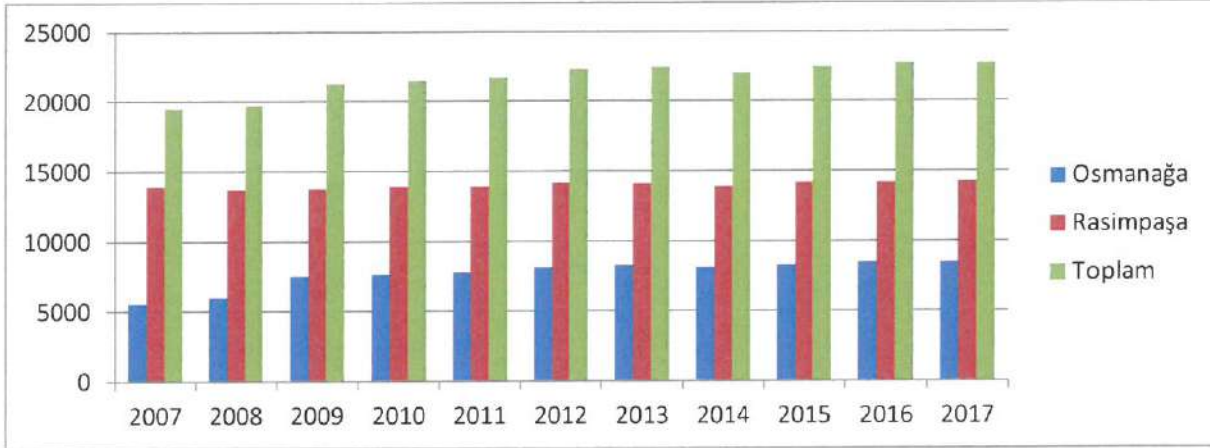
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine geçilen 2007 yılını izleyen 2008 yılında ilçe nüfusunda %28 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Bu düşüşün sebebini, ilçe sınırlarında yaşanan değişiklik sonucu Kadıköy İlçesi'nden ayrılarak oluşan Ataşehir İlçesi olarak değerlendirmek mümkündür. 2008-2017 yılları arasında geçen süreçte il nüfusu düzenli olarak artar iken ilçe nüfusunda hep azalma gözlenmekte ve 2017 itibariyle Kadıköy İlçesi 452.453 kişilik nüfusu ile kent nüfusunun %3'ünü oluşturduğu görülmektedir.

İlçeler	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kadıköy	744,670	533,452	529,191	532,835	531,997	521,005	506,293	482,571	465,954	452,302
Ataşehir	0	351,046	361,615	375,208	387,502	395,758	405,974	408,986	419,368	422,513
Maltepe	415,117	417,605	427,041	438,257	452,099	460,955	471,059	476,806	487,337	490,151
Ümraniye	630,914	553,935	573,265	603,431	631,603	645,238	660,125	674,131	688,347	694,158
Üsküdar	582,666	524,889	524,379	526,947	532,182	535,916	534,636	534,970	540,617	535,537

Tablo 8: İlçeler nüfus dağılımları (2007-2016)



Harita 35: Kadıköy İlçesi Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı



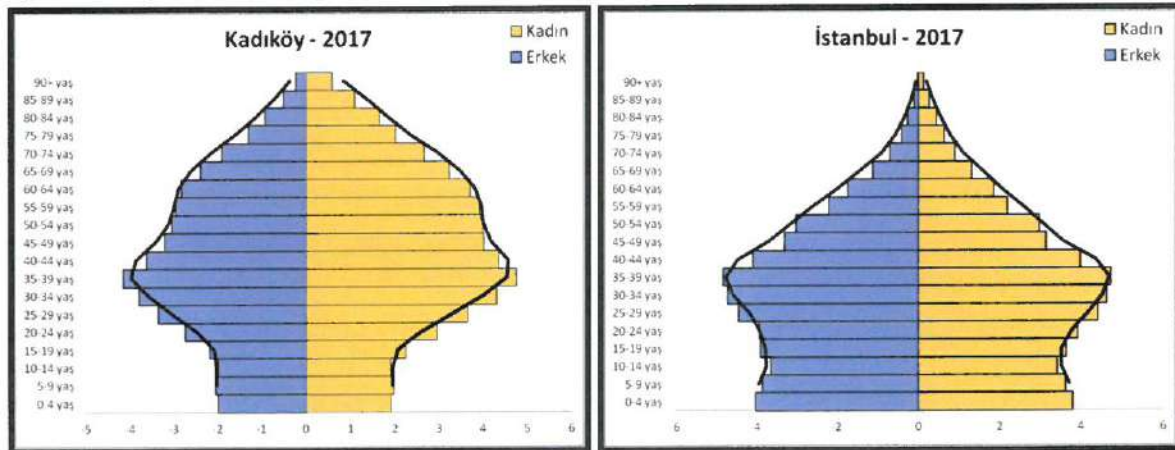
Grafik 3: Planlama Alanı mahalle nüfus gelişimi (2007-2017)

Mahalle bazında nüfus gelişimi tablosunda Osmanağa ve Rasimpaşa Mahalleleri toplam nüfusunun 22.742 olduğu görülmekte olup, 2007-2017 yılları arasında Rasimpaşa ve Osmanağa Mahallerinin nüfus yapısında, yerleşik yapısı sebebi ile ciddi bir değişim yaşanmamıştır.

Planlama Alanı Mahalleri nüfus gelişimi											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Osmanağa	5578	5980	7502	7632	7764	8120	8280	8133	8266	8490	8466
Rasimpaşa	13910	13717	13791	13874	13918	14174	14143	13900	14169	14198	14276
Toplam	19488	19697	21293	21506	21682	22294	22423	22033	22435	22688	22742

Tablo 9: Planlama Alanı mahalleleri nüfus gelişimi (2007-2017)

Nüfusun Yapısı, Yaş Grupları ve Cinsiyet Dağılımı



Grafik 4: Kadıköy İlçesi ve İstanbul'un yaş grubu ve cinsiyete göre nüfus piramidi (2017)

2017 yılında kentte yaşayan nüfus cinsiyet ayrımı gözetmeksizin 25-45 yaş aralığında yığılma gösterirken, Kadıköy'de yaşayan nüfusun kadın ağırlıklı ve yaşlı nüfus kategorisinde olduğu görülmektedir.

MAHALLE		0-14		15-64		65+	TOPLAM
RASİMPAŞA	7.66	1087	80.50	11430	11.84	1681	14290
KOŞUYOLU	14.61	1173	72.36	5808	13.03	1046	8112
ACİBADEM	12.03	3663	72.52	22077	15.45	4703	30531
HASANPAŞA	10.87	1719	78.21	12364	10.91	1725	15897
OSMANAĞA	8.53	724	76.78	6519	14.69	1247	8581
CAFERAĞA	9.12	2227	70.66	17258	20.22	4939	24515
ZÜHTÜPAŞA	10.92	892	67.11	5480	21.97	1794	8255
FENERBAHÇE	11.41	2009	63.92	11253	24.66	4342	17693
FENERYOLU	10.44	2590	66.25	16428	23.31	5780	24888
EĞİTİM	10.97	1498	77.04	10523	12.00	1639	13749
FİKİRTEPE	15.88	1541	76.21	7396	7.91	768	9789
DUMLUPINAR	15.39	1743	75.20	8519	9.41	1066	11413
MERDİVENKÖY	12.73	4273	70.50	23659	16.76	5625	33644
GÖZTEPE	11.44	3954	65.10	22508	23.47	8114	34665
CADDEBOSTAN	10.69	1966	63.17	11623	26.14	4810	18488
SUADIYE	10.95	2289	68.34	14290	25.49	5330	22003
BOSTANCI	11.55	3626	68.96	21653	19.49	6120	31487
ERENKÖY	12.26	3780	66.25	20422	21.48	6622	30912
SAHRAYICEDİD	13.82	4274	70.36	21762	15.82	4893	31015
19 MAYIS	13.05	3932	68.79	20719	18.15	5468	30206
KOZYATAĞI	12.96	4400	69.75	23671	17.29	5868	34026

Tablo 10: Kadıköy İlçesi mahallelerinde nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı

Yaş piramidine göre 0-14 yaş arası nüfus %7.6 ile en düşük Rasimpaşa'da yer almakta iken; Osmanağa %8.5 ile ikinci sıradadır. İlçe genelinde 14-65 yaş aralığı nüfus dağılımında %80.5 en yüksek oran Rasimpaşa Mahallesi'ne aittir. Rasimpaşa Mahallesi'nin ilçenin diğer mahallelerine göre orta yaş nüfusunu barındırdığı söylenebilir.

Hane Halkı Büyüklüğü

Alanda 2017 yılında yapılan arazi tespit çalışmalarında **4445** hane tespit edilmiş olup, hane halkı anket verileri ile ortalama hane büyüklüğü **2.34** olarak belirlenmiştir. Bu sonuçlar doğrultusunda planlama alanında **10401** kişinin yaşadığını söylemek mümkün olmaktadır. 22,19 hektar büyüklüğünde olan planlama alanında brüt nüfus yoğunluğu 468 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır.

6.2. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/1000 ölçekte hazırlanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı analiz çalışmaları kapsamında yapılmış olan bu araştırma; kent

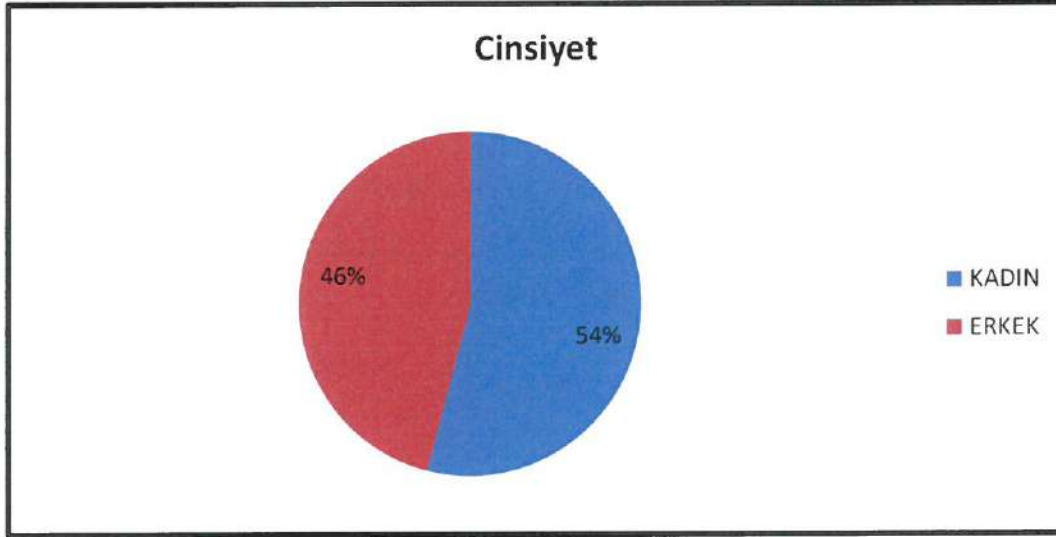
mekanının aktörleri olan bireyler ve onların yaşamının kentsel koruma üzerinde etkisini saptama amacı ile gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu alanda yapılmış olan hane halkı anket çalışmaları ile alanda yaşayan kişilerin sosyal ve ekonomik yapısı, yaşam memnuniyetleri, mahallede nasıl vakit geçirdikleri ve yerel yönetimden beklentileri analiz edilmiştir.

Görüşmecilerin Sosyo-Demografik ve Ekonomik Özellikleri:

Cinsiyet Dağılımı

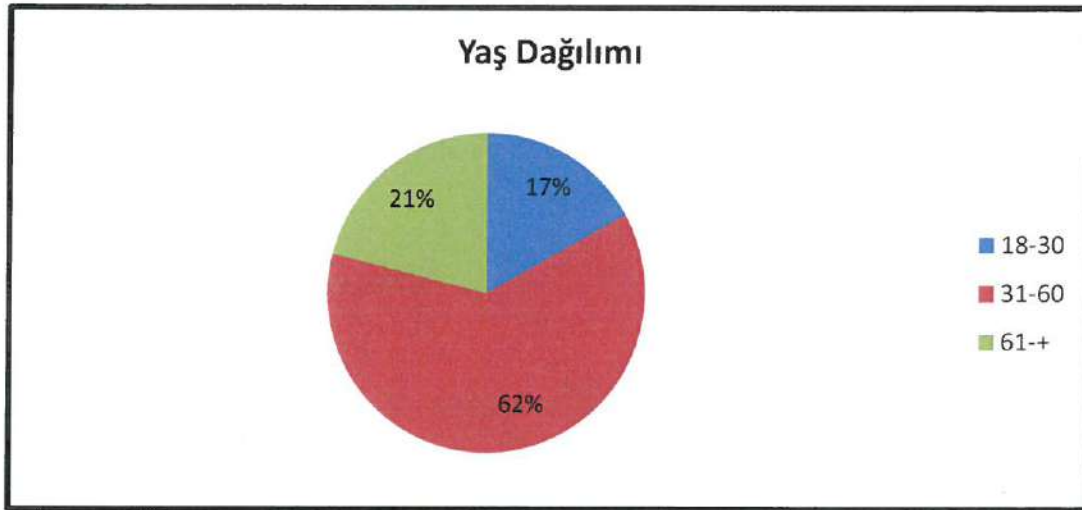
Rastgele örneklem metoduyla görüşme yapılan kişilerin cinsiyet bilgisi aşağıdaki grafikte belirtildiği üzere yakın bir orandadır.



Grafik 5: Cinsiyet dağılımı

Yaş Dağılımı

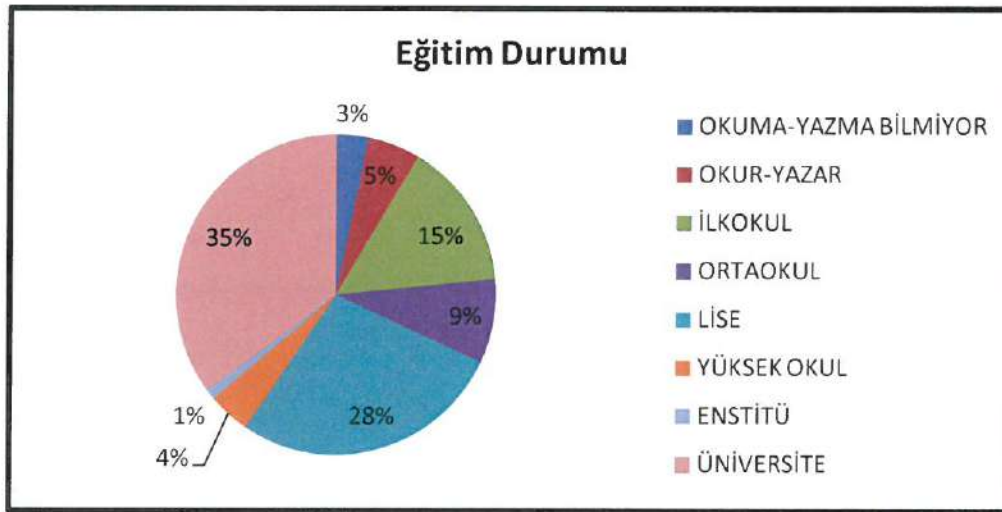
Görüşülen kişilerin %17'si 18-30 yaş aralığında, %62'si 31-60 yaş aralığında, %21'i 61 yaş ve üzerindedir.



Grafik 6: Yaş dağılımı

Eğitim Durumu

Görüşülen kişilerin %3'ü okur-yazar olmadığını ifade etmiş olup; %40'ının üniversite, yüksek okul veya enstitü, %28'inin ise lise mezunu olduğu görülmüştür.



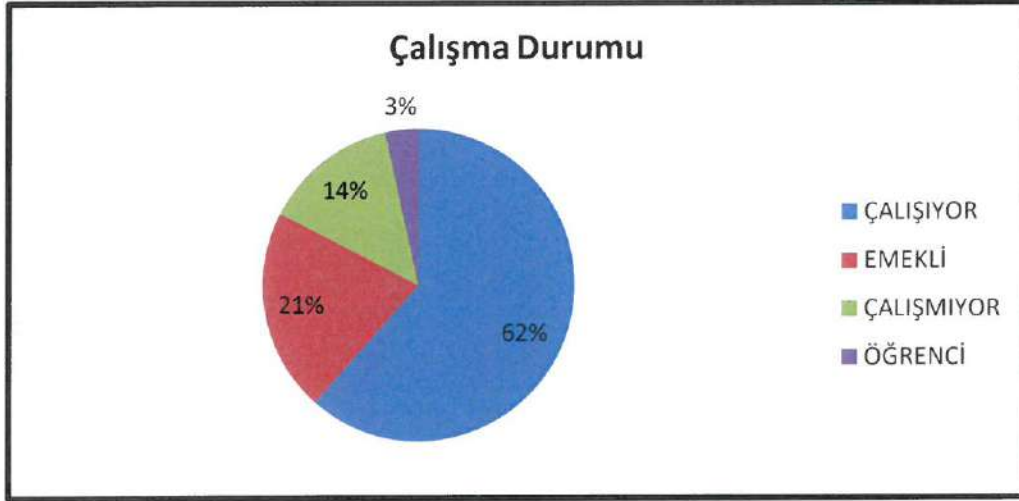
Grafik 7: Eğitim durumu

Engel Durumu

Görüşme yapılan 100 kişiden 3'ü herhangi bir engelle sahiptir. Bu soruda bahsi geçen engel durumu; bedensel, işitme, görme, ruhsal-duygusal sebeplerle tam teşekküllü devlet hastanesinden alınan en az %40 engel raporu olan kişileri ifade etmektedir.

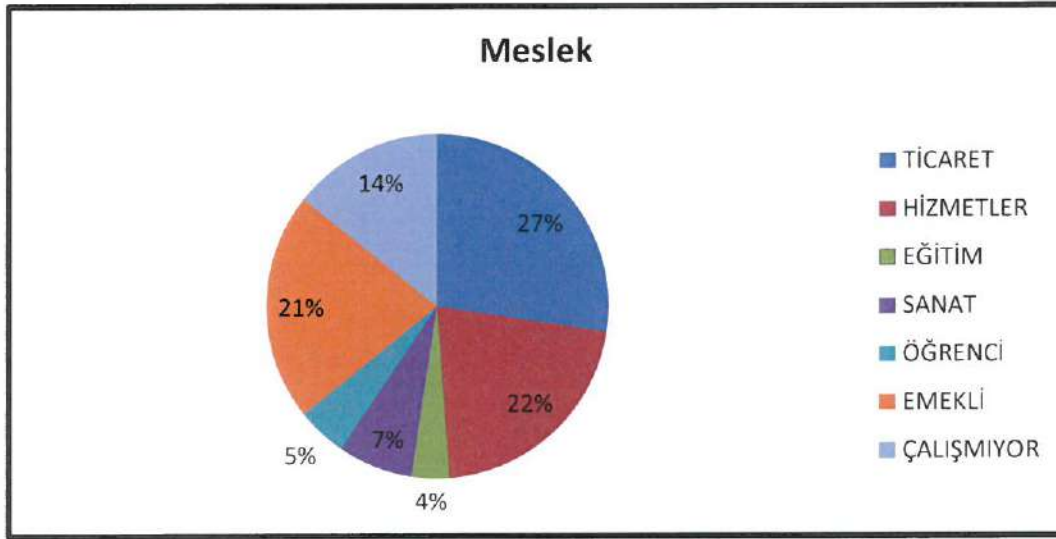
Çalışma Durumu

Görüşme yapılan kişilerin %62'si çalışıyor, %21'i emekli, %3'ü öğrenci olduğunu belirtmiştir.



Grafik 8: Çalışma durumu

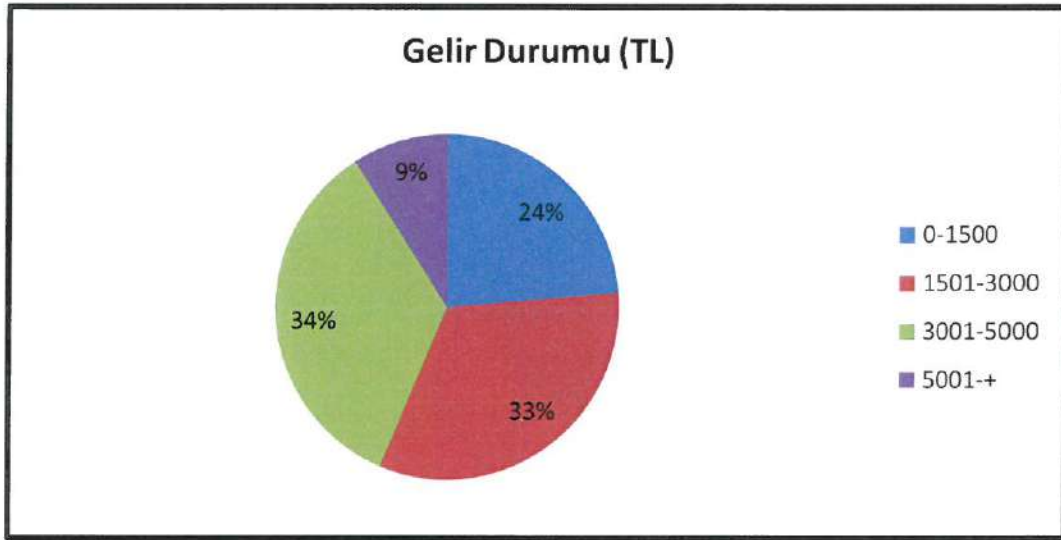
Görüşme yapılan kişilerin %27'si Ticaret, %22'si Hizmetler, %4'ü Eğitim, %7'si Sanat sektöründe çalıştığını belirtmiştir.



Grafik 9: Görüşmecilerin meslekleri

Gelir Durumu

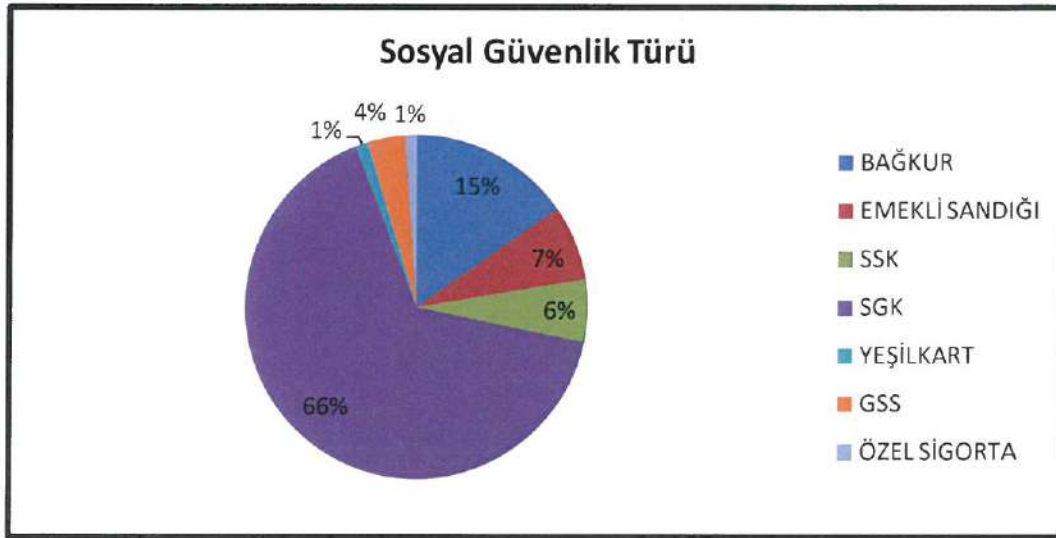
Görüşme yapılan kişilerin 55'i gelir durumunu beyan etmiştir. Gelir durumunu beyan eden kişilerin %24'ünün 0TL-1500TL arası, %33'ünün 1501TL-3000TL arası, %34'ünün 3001TL-5000TL arası, %9'unun 5001TL ve üzerinde aylık geliri olduğu gözlemlenmiştir.



Grafik 10: Gelir dağılımı

Sigorta Durumu

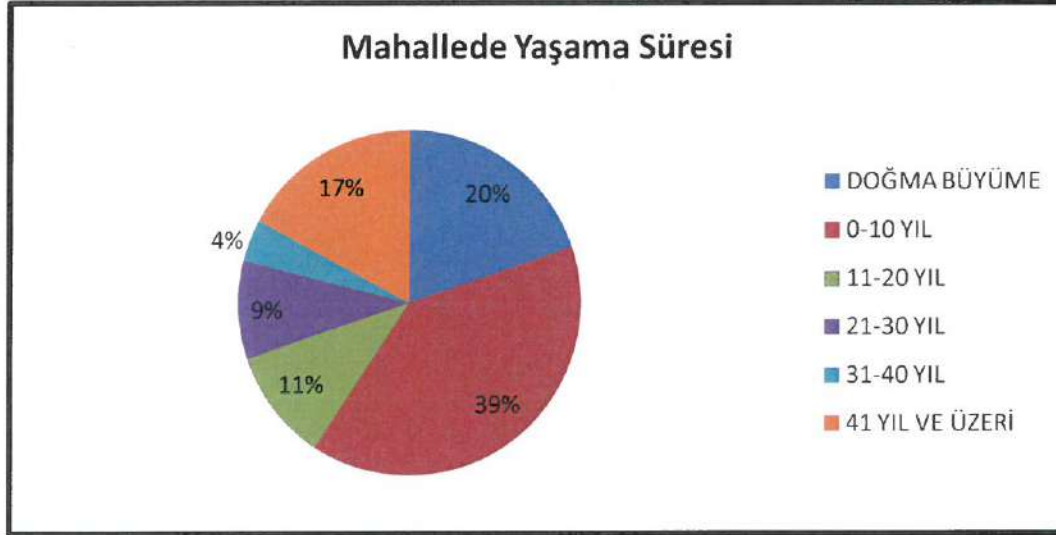
Görüşmecilerin tamamına yakının sosyal güvencesi (Bağkur, Emekli Sandığı, SSK, SGK, GSS, özel sigorta) bulunmakta olup; Yeşil Kart sahibi oranı %1'dir.



Grafik 11: Sigorta durumu

Mahallede Yaşama Süreleri

Görüşmecilerin %20'si doğma büyüme, %17'si 41 yıl ve/veya daha uzun süredir mahallede yaşadığını belirtirken; %39'u 1-10 yıl aralığında, %11'i 11-20 yıl aralığında, %9'u 21-30 yıl aralığında, %4'ü de 31-40 yıl aralığında mahalleye taşındığını ifade etmiştir.

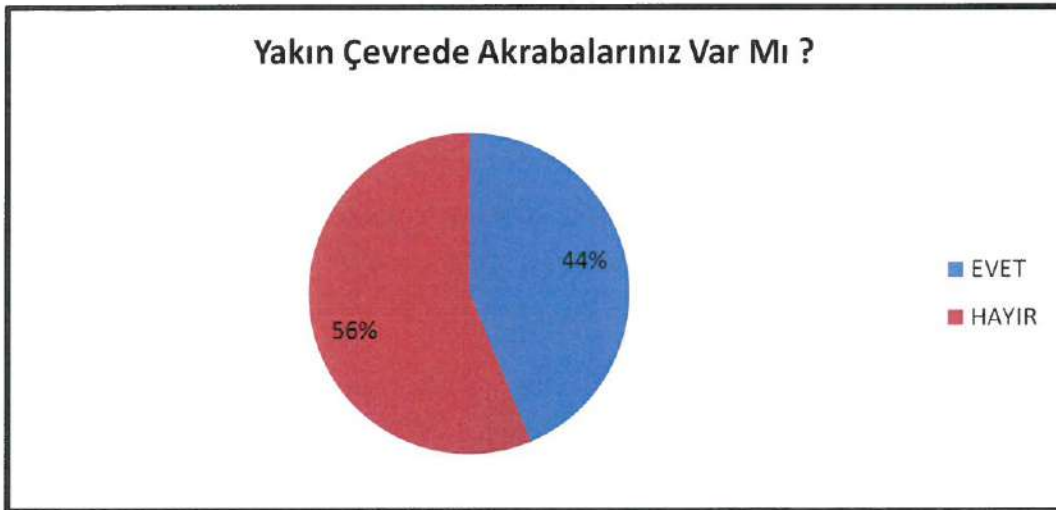


Grafik 12: Mahallede yaşama süresi

Mahalle İçi İlişki Ağları:

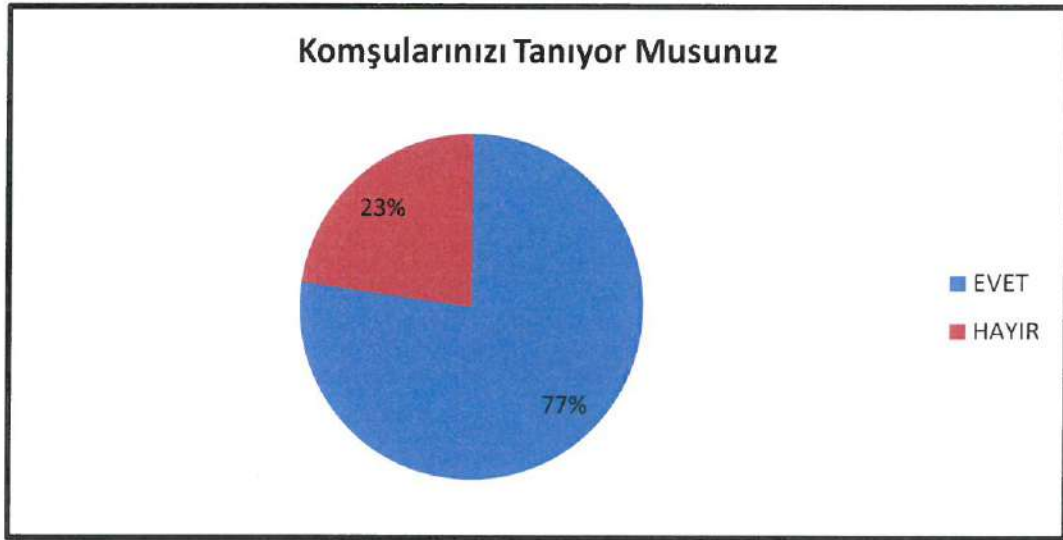
Bu bölümde, görüşmecilerin, mahallede hangi sosyal ağlara sahip oldukları bilgisi elde edilmeye çalışılmıştır.

Yakın çevrelerinde akrabaları olup olmadığını sorduğumuz görüşmecilerin %44'ü yakın çevrelerinde akrabalarının bulunduğunu ifade etmiştir.



Grafik 13: Akrabalık ilişkileri

Görüşmecilerin %77'si komşularını tanıdıklarını ifade etmişlerdir.



Grafik 14: Komşuları tanıma durumu

Mahalle-Çevre İlişkileri:

Bu bölümde, çalışma alanında yaşayan sakinlerinin çalışma yerleri ve günlük/günlük olmayan ihtiyaçlarının karşılandığı yerler incelenmiş olup; mahalle sakinlerinin günlük hareketleri ve ulaşım ağlarının saptanması hedeflenmiştir.

Çalışılan Yer

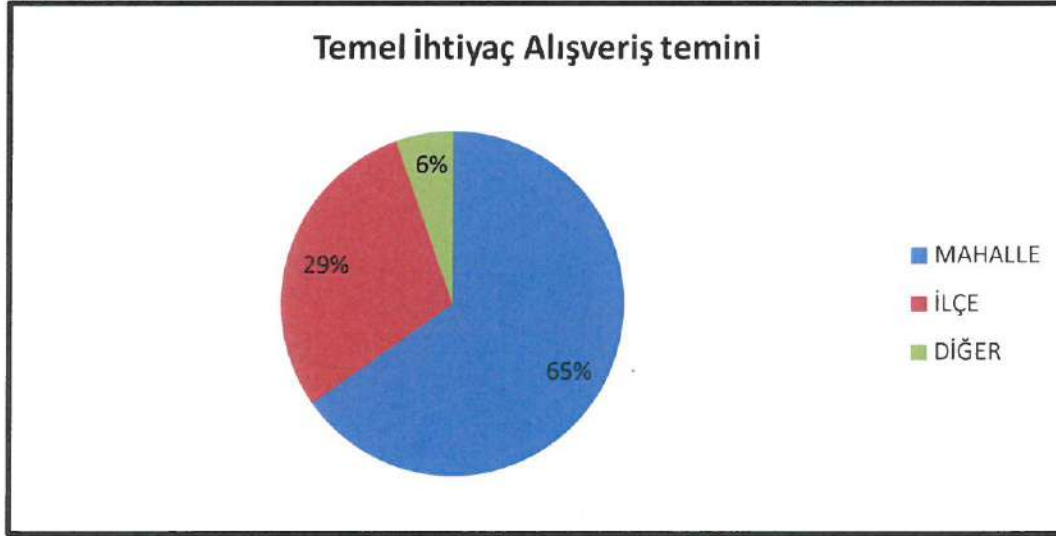
Bu soru ile çalıştığını belirten görüşmecilerin günlük ulaşımı incelenmiştir. Görüşmecilerin %23'ü mahalle, %59'u ilçe sınırları içinde çalıştığını belirtirken; %18'i ilçe dışında çalıştığını ifade etmiştir.



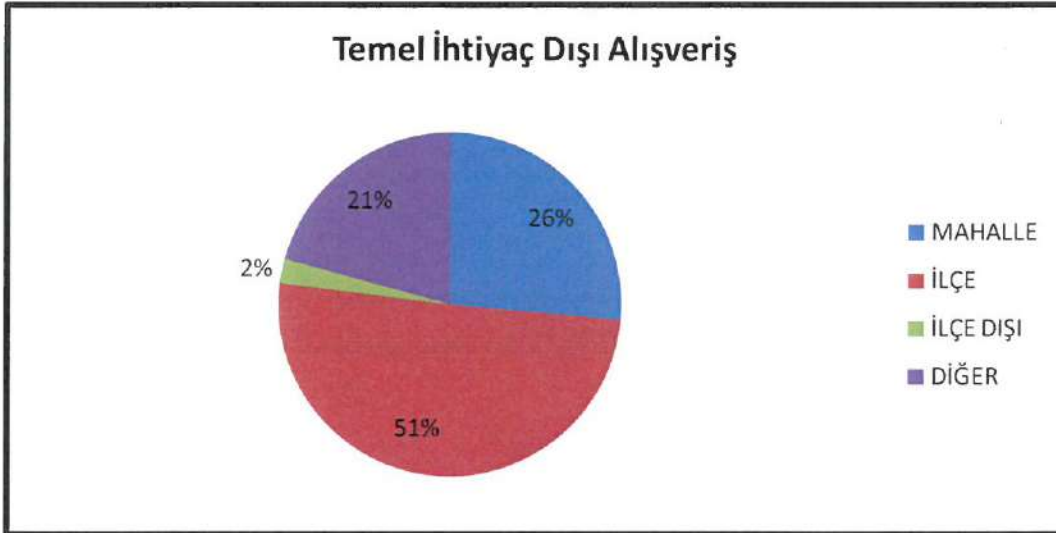
Grafik 15: Çalışılan yer

Temel İhtiyaç Alışverişi-Temel İhtiyaç Dışı Alışveriş

Görüşmecilerin %65'i temel ihtiyaçlarını mahalle sınırları içinden karşıladığını belirtmiş olup; temel ihtiyaç dışı alışverişlerde bu oranın %26'ya düştüğü görülmektedir. Temel İhtiyaç alışverişini İlçede karşıladığını belirten katılımcı oranı %29 iken; temel ihtiyaç dışı alışverişte bu oran %51'e yükselmektedir. Temel ihtiyaç dışı alışverişlerini internet yolu ile karşıladığını ifade eden kişiler de diğer başlığı altında toplanmıştır.



Grafik 16: Temel ihtiyaç alışverişlerinin yapıldığı yer



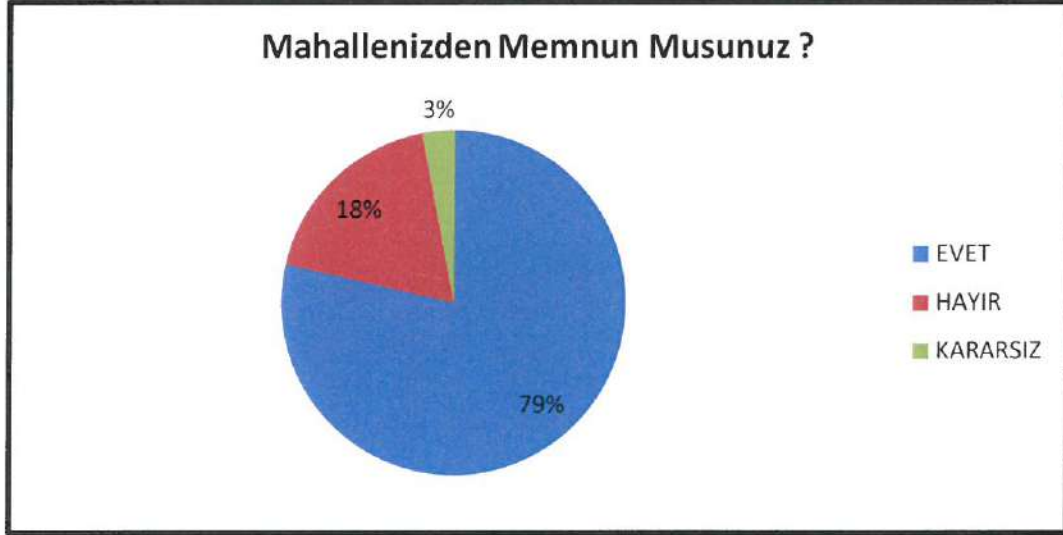
Grafik 17: Temel ihtiyaç dışı alışverişlerin yapıldığı yer

Mahalle Deneyimi:

Bu bölümde görüşmecilerin mahalleye değerlendirmelerine ilişkin bilgi edinilmesi amaçlanmıştır.

Mahallede Yaşama Memnuniyet Durumu

Katılımcıların %79'u mahalleden yaşamaktan memnun olduğunu, %3'ü ise kararsız olduğunu ifade etmiştir. Memnun olan katılımcıların bir kısmı mahallenin merkezi konumda olmasının beraberinde getirdiği ulaşılabilirlik, canlılık gibi faktörlerin etkili olduğundan söz ederken; memnun olmadığını belirten katılımcıların bir kısmı trafik ve güvenlik faktörlerinden söz etmiştir.



Grafik 18: Mahalle memnuniyet durumu

Mahalleden Taşınma İstediği

Çalışma alanındaki aidiyet duygusunu ölçmek üzere, imkanları olması durumunda mahalleden taşınmak isteyip istemedikleri sorulmuş olup; yanıt alınan görüşmecilerin %58'i taşınmak istemediğini belirtmiştir.



Grafik 19: Mahalleden taşınma isteği

Güvenli Hissetme Durumu

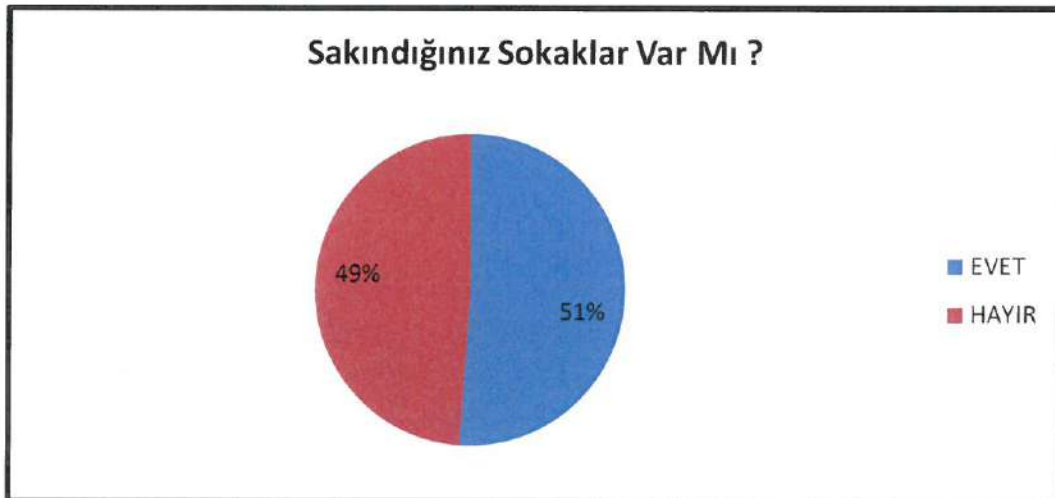
Mahalle memnuniyet durumunun anlaşılması için, görüşmecilere mahallede güvenli hissedip, hissetmedikleri sorulmuştur. %64'ünün güvenli hissettiği, %13'ünün kararsız olduğu görülmektedir. Güvende hissetmediğini belirten görüşmecilerin bir kısmının sahile yakın sokaklardan, bir kısmının ise hırsızlık vb. faktörlerden söz ettiği görülmüşken; güvende hissettiğini belirten görüşmecilerin bir kısmı alanın merkezi konumda ve yoğun olduğunu ifade etmiştir.



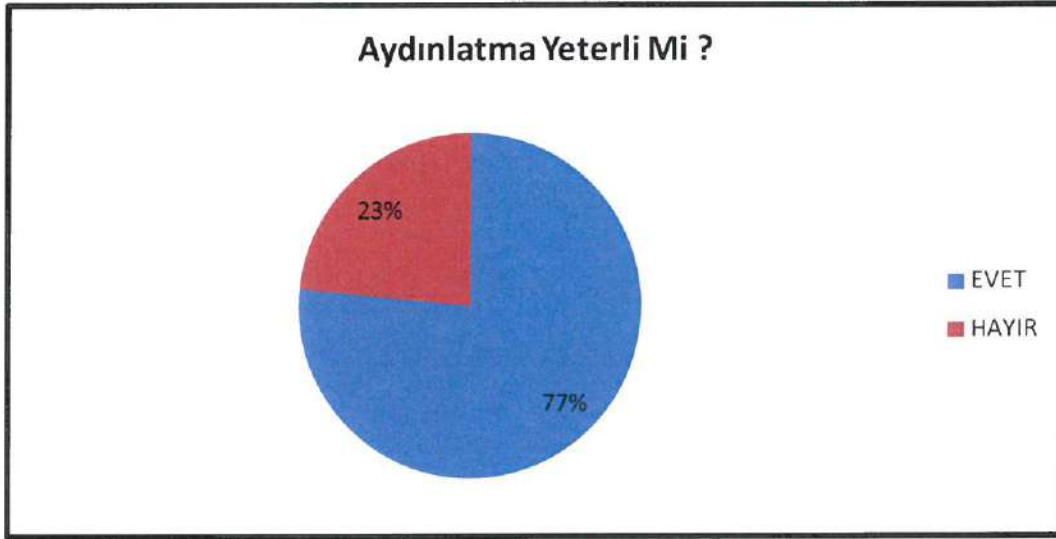
Grafik 20: Güvenli hissetme durumu

Kullanmayı Tercih Etmediği Sokaklar Durumu

Yöneltilen sorulara yanıt veren görüşmecilerin %51'i belli sokakları tercih etmediklerini ifade etmiş; %77'si aydınlatmaların yeterli olduğunu ifade etmiştir. Çalışma alanı genelinde sakınıldığı yoğunlukla ifade edilen bölgeler Misak-ı Milli Sokak ve çevresi ile Ayrılıkçeşme çevresi olmuştur.



Grafik 21: Sokak güvenliği



Grafik 22: Aydınlatma yeterliliği

Mahalle Sorunları:

Görüşme esnasında katılımcılara belli grupların mahallede ne gibi sorunlar yaşadığına dair sorular sorulmuştur.

Çocukların Yaşadığı Sorunlar

Mahallede çocukların yaşadığı sorunlar; sokakta oynanılmıyor olması (araç trafiği, kaldırım işgalleri), yeterli oyun alanının olmaması, olanların ise hijyen ve güvenlik problemi barındırması, kaldırımların dar olması ve bisiklet sürülebilir alanın tanımlanmamış olması olarak belirtilmiştir.

Engellilerin Mahallede Yaşadığı Sorunlar

Genel olarak mahallenin, engelli erişimine uygun olmadığı, binalarda asansör olmadığı engelli ve yaşlılar için sorun teşkil ettiği, araçların ve kafelerin kaldırımları işgal ettiği ifade edilmiştir. (G44, K, Rezaizade) “*Bu konuda da kaldırımların çok çok dar olduğunu söyleyebilirim ama bu da sadece buranın değil İstanbul'un genel sorunu*” şeklinde ifade etmiştir.

Yaşlıların Mahallede Yaşadığı Sorunlar

Yaşlarla engellilerin mahallede yaşadığı sorunlar birbiriyle örtüşmektedir. Mahallenin fiziksel erişilebilirliği sebebiyle (kaldırım genişliği ve parklanma v.b.) yaya kullanımını kısıtladığı genel olarak ifade edilmiştir. (G3,E, 3, Eşrefoğlu) “*Yola park eden araçlar yaşlıların da günlük yaşamını fazlasıyla zorlaştırıyor*” şeklinde ifade etmiştir. Yapılarda asansörlerin olmamasının yarattığı sıkıntılar sorun olarak belirtilmiştir.

Mahallenizin Değiştiğini Düşünüyor musunuz?

Görüşmecilerin %90'ı mahallenin değiştiğini düşünmektedir. Genel olarak mahallenin günlük yaşam pratiklerinin değiştiğinden bahseden katılımcılar genç profilinin arttığına vurgu yapmışlardır. Kafelerin arttığını belirten katılımcılar eski mekânların kapandığını, Mahallede kira artışı olduğu da belirtilmiştir. Taşınan kiracıların yerine ailelerin gelmediği vurgulanmıştır.

Mahallede Yer Almasını İsteddiğiniz Neler Var?

Görüşmecilerin çoğu yeşil alan ihtiyacından, otopark ihtiyacından bahsetmiş; kreş ve anaokulu talebi dile getirilmiştir. Kütüphaneler, Kültürel etkinlik merkezleri, Yüzme havuzu ve kurs alanlarının artırılması gerektiği belirtilmiştir. Katılımcılar yeşil alan ihtiyacını büyük bir çoğunlukla dile getirirken park alanlarının ve kamusal alanlarının temizliği ile ilgili de taleplerini belirtmişlerdir.

Mahallenizde Estetik Açıdan Rahatsız Eden Bir şey Var mı?

Yeni yapılaşmalar, yüksek binalara engel olunmaması, temizliğe özen gösterilmemesi, trafik, otopark alanları ve yeşil alan eksikliği belirtilen unsurlardır. Katılımcıların bir çoğu genel olarak yıkık ve harabe durumdaki tarihi yapıların bakımsızlığından bahsetmiştir.

Mahallenin En Sevdiği Şeyi

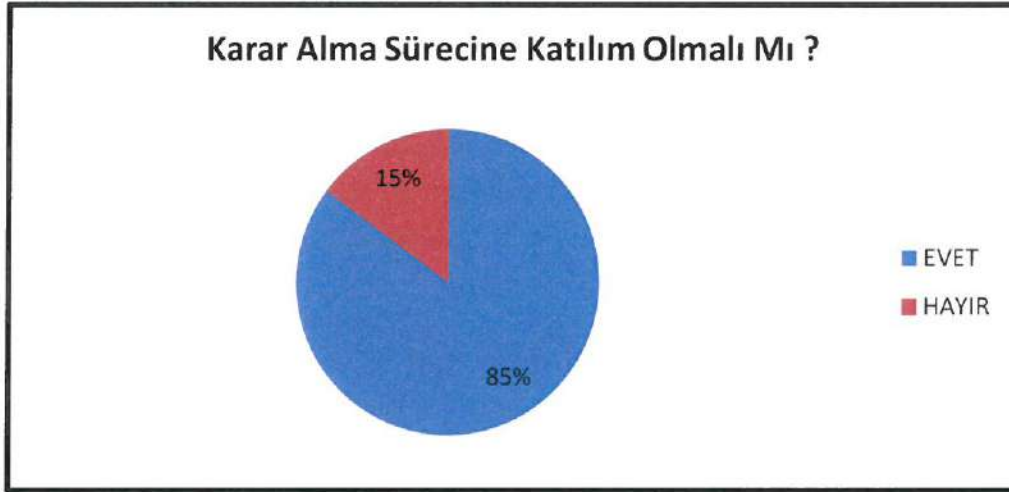
Genel olarak katılımcılar, mahallenin konumu, merkezi oluşu, hareketliliğinden memnun olduklarını belirtmişler, bunun yanı sıra tarihi, kültürel dokusu, komşuluk ilişkileri ve esnaf ile olan ilişkilerin de onlar için önemli olduğundan bahsetmişlerdir

Mahallenin En Sevmediği Şeyleri

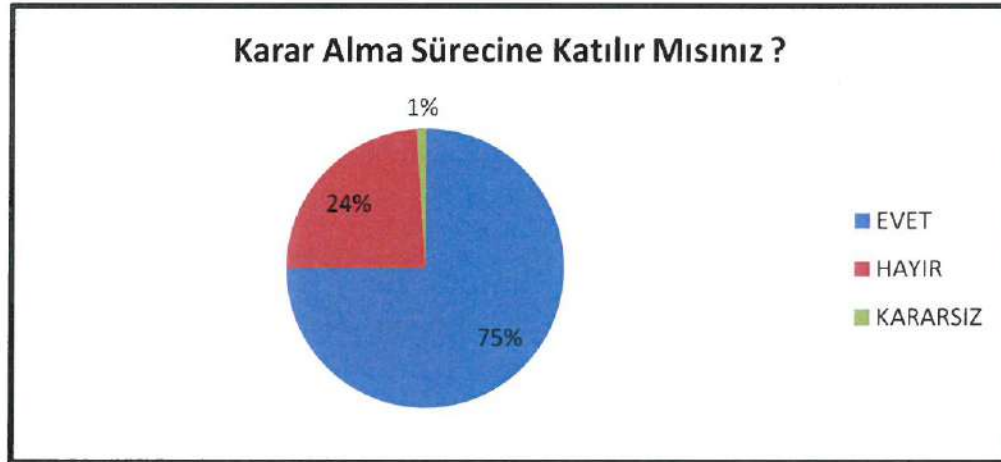
Genel olarak, gürültü, kalabalık, trafik, genelinde en çok sevmedikleri şeyler arasında olduğu belirtilmiştir. Büyük bir oranda katılımcılar gece ışıklarının yetersizliğinin güvenlik sorunu yarattığını ifade etmişlerdir. Misaki Milli Caddesi ve çevresindeki gece ekonomisi de şikayet edilen bir başka konudur.

Karar Alma Süreçlerine Katılım Durumu

Görüşmecilere, mahalle sorunlarıyla ilgili bir araya gelecekleri bir yapı isteyip istemedikleri sorulmuştur. %85'i böyle bir yapının gerekli olduğunu söylemiştir. Böyle bir yapı olması durumunda katılmak isteyip istemediğini sorduğumuzda %76'sı katılım gösterebileceğini ifade etmiştir.



Grafik 23: Karar alma sürecine katılım



Grafik 24: Karar alma sürecine katılım

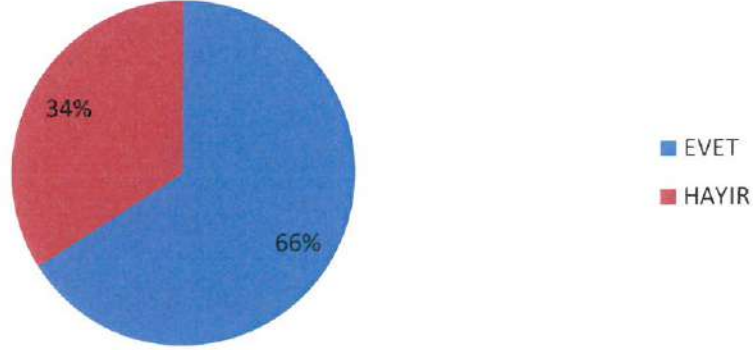
Sit-Koruma Alanı Bilinci:

Bu bölümde görüşmecilerin koruma alanına ilişkin kavram bilinci ve bu konudaki düşüncelerinin irdelenmesi amaçlanmıştır.

Sit Alanın Ne Olduğunu Biliyor musunuz?

Kentsel sit alanında yaşayan katılımcıların %66'sı sit alanın ne olduğunu bildiğini ifade etmiştir.

Sit Alanının Ne Olduğunu Biliyor Musunuz ;?

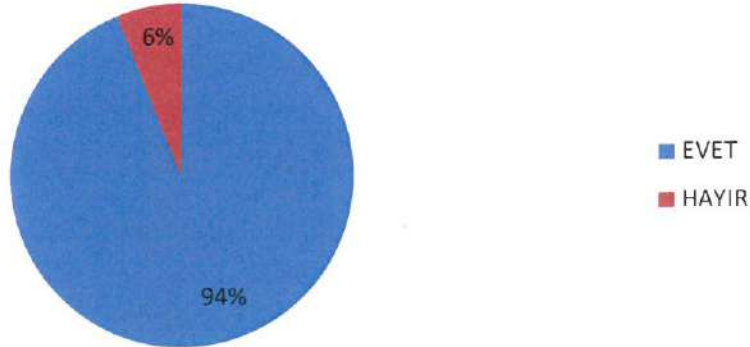


Grafik 25: Sit Alanına ilişkin bilgi

Kentin Tarihi Merkezleri Korunmalı Mı?

Görüşmecilerin %94'ü tarihi merkezlerin korunması ve bakımının yapılmasını çok önemli bulduklarını ifade etmiştir.

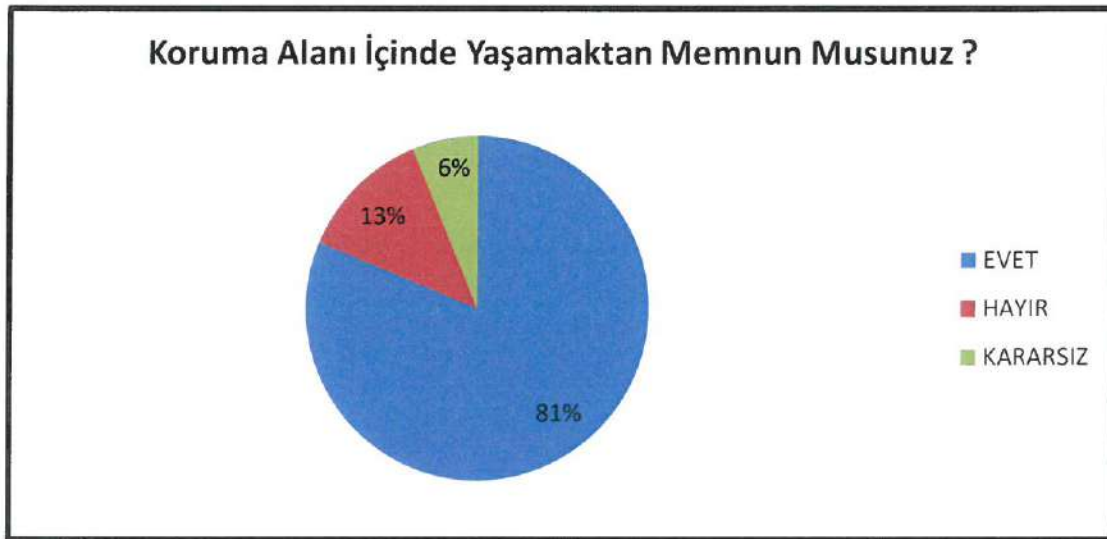
Tarihi Kent Merkezlerinin Korunması Önemli mi?



Grafik 26: Tarihi kent merkezleri korunmalı mı

Koruma Alanı İçinde Yaşamaktan Memnun musunuz?

Görüşmecilerin %81'i Koruma Alanı içinde yaşamaktan memnun olduklarını belirtmiştir.



Grafik 27: Koruma alanı memnuniyeti

Koruma amaçlı imar planı hazırlanırken alanda yaşayan kişilerle ilgili verilerin alınması, uygulama yaparken kullanıcıların da düşünülmesine ve sürdürülebilir uygulamalar yapılmasına olanak sağlayacaktır.

Görüşmeler sonucunda; mahallenin değişen dokusu içerisinde eski ve yeni sakinlerin mahallede belli oranda ihtiyaçlarını karşılayabildikleri, kentsel düzenlemelerle hayatlarının kolaylaştırılacağı düşünülmektedir.

Özellikle, kent merkezindeki yeni gelişmeler sonucunda oluşan alt yapı ihtiyaçlarının yeniden düzenlenmesi, yaşanabilir kent mekanlarının oluşmasını, toplumsal dayanışmayı arttıracığı düşünülmektedir. Kamusal alanlar da bu açıdan önemlidir.

Görüşmeler sonucunda, genel olarak yaşayanların mahalleden memnun oldukları, mahalleye ait hissettikleri görülmüştür. Mahallede ağırlıklı olarak alt ve orta-alt gelir seviyesine sahip kişilerin oturdukları yönünde bir öngörü yaratmıştır. Bina stoğunun eskiliği yaşam alanları için önem teşkil ederken; insanların karşılaşma alanlarında kafe işgallerinin getirdiği kaldırım, gürültü v.b. sorunlar ortaya çıkmaktadır.

6.3. Toplantı ve Çalıştaylar

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan çalışmaları kapsamında; 3386 ve 5226 sayılı Kanunlar ile değişik 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen ve belirlenecek sit alanlarında yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planlarının özelliklerini ve niteliklerinin belirtilmesine ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planı Teknik Şartnamesinde yer alan "*Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plandan etkilenen hemşehrilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar planını*

hazırlatıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır." doğrultusunda;

- 40 yaş üzeri mahalle sakinleri (09.11.2017),
- 40 yaş altı mahalle sakinleri (29.11.2017),
- mahalle esnafı (09.11.2017),
- kafe işletmecileri (29.11.2017),
- yaratıcı sektör çalışanları (13.11.2017),
- açık çağrılı katılım toplantısı (15.02.2018),
- uzman ve resmi kurum çalışanları (12.03.2018),
- Rasimpaşa Mahalle Toplantısı (27.02.2020),

şeklinde çalışma grupları oluşturularak toplantılar gerçekleştirilmiş; ayrıca 28.02.2020-09.03.2020 tarihleri arasında Rasimpaşa Mahallesi muhtarlık binasında bilgilendirme çalışmaları yapılmış ve plana ilişkin öneri ve taleplerin belirtildiği 22 adet dilekçe alınmıştır.



Fotoğraf 23: Odak grup, uzman ve açık çağrılı toplantılar

Söz konusu toplantıların bir kısmı, Kadıköy Belediyesi, ÇEKÜL Vakfı işbirliği içinde, Rasimpaşa Gönüllü Evinin desteği ile gerçekleştirilmiştir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmaları kapsamında yapılan toplantıların amacı, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmalarında ele alınacak konuların alanda yaşayan ve çalışanlar, akademisyenler ile alan üzerinde yetki sahibi kurum

ve kuruluşlarla birlikte değerlendirilmesi ve elde edilen çıkarımların planlama ve rehber çalışmasına aktarılmasıdır.

Gerçekleştirilen toplantılarda Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı;

- alanın kimliği,
- mekansal düzenlemeler,
- ulaşım,
- donatı,
- altyapı,
- kirlilik,

başlıkları altında irdelenmiştir.

Alanın Kimliği

Yapılan toplantılarda alanın kimliğine ilişkin; Rasimpaşa Mahallesi'nin tarihi dokusu, yapıların yüksek olmaması, alan kent merkezinde yer aldığı halde saf konut dokusu ve beraberinde getirdiği komşuluk gibi etkenlerden mahallenin olumlu yönleri olarak bahsedilirken; tarihi dokunun tahrip ediliyor olması (tarihi köprü örneği), alanda hakim olan konut dokusunun değişime uğruyor olması, bu nedenle komşuluk ilişkilerinin, mahalle yaşamının değişime uğruyor olmasından ise olumsuz yönler olarak belirtilmiştir.

Yapılan toplantılar ve iletilen dilekçelerin büyük bir bölümünde son yıllarda alanda arttığı görülen oteller (alanın bir kısmında günlük kiralık evler biçiminde), kafeler ve atölyeler ile mahalle kimliğinin değişmekte olduğu belirtilmiştir. Bu duruma ilişkin katılımcıların bir kısmının mahalleye canlılık ve çeşitlilik katması, ayrıca yoğunluğun geç saatlere kadar devam etmesi nedeni ile alanın daha güvenli hale gelmesi gerekçelerini belirterek memnuniyetini dile getirdiği görülürken; bir kısım katılımcı bu durumu mahalle kimliğinin değişiyor olması, gürültü kirliliğinin artıyor olması, kira bedellerinde artış görülüyor olması ve bu durumun mahalle esnafı üzerinde baskı oluşturuyor olması, dolayısıyla küçük esnafın hakim olduğu ticari yapı ile iç içe yer alan saf konut dokusunun değişimini beraberinde getirmesi gibi nedenler ile olumsuz gördüğünü ifade ettiği görülmektedir. Söz konusu fonksiyon değişimine ilişkin toplantı katılımcıları ve dilekçe ilgililerinin bir kısmı kafe ve otel fonksiyonlarının artmaması, belli bölgelerde sınırlandırılması, kafe fonksiyonu başta olmak üzere ticaret birimleri için saat sınırlaması getirilmesi ve merkez niteliğinin Kadıköy'ün farklı akslarında yoğunlaşması gibi önerilerden söz etmiştir.

Mekansal Düzenlemeler

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen toplantıların tümünde alanın kimliğinin korunmasına yönelik mekansal kararlar alınması gerektiği üzerinde konuşulmuş olup; çökme tehlikesi bulunan tarihi yapılar, bina cepheleri, iç bahçeler ve yaya yollarında bulunan babaların tasarımına ilişkin çalışmalar yapılmasını talep etmiştir. Ayrıca mekansal

düzenlemeler başlığı altında, alanın kuzey doğusunda sürmekte olan Marmaray çalışmalarının alan üzerindeki olumsuz etkisinden söz edilmiştir.

Ulaşım

Toplantı katılımcıları ulaşım sorunlarından

- yaya ulaşımı,
- bisiklet ulaşımı,
- motorlu taşıt ulaşımı ve
- otopark problemleri

ana başlıkları altında sözetmiştir.

Yaya ulaşımı başlığı altında, yaya kaldırımlarının yetersizliği, market ve kafelerin yaya yollarını işgal etmesi, yüksek hızda giden araçların yayalar üzerinde tehlike oluşturmaları ve yaya ulaşım akslarının engelli erişimine uygun olarak tasarlanmadığından söz edilirken; bisiklet ulaşımı başlığı altında alanda bisiklet yolları ve park yerlerinin tanımlı olmadığı belirtilmiştir. İletilen dilekçelerin bir bölümünde, alan ulaşımına ilişkin yaya odaklı düzenleme yapılmasının gerekli olduğu ifade edilmiştir.

Katılımcılar tarafından alanda bisiklet ulaşımında karşılaşılan olumsuzluklar dile getirilmiş; tanımlı bir bisiklet ulaşım yolu olması gerekliliği ifade edilmiştir.

Motorlu taşıt ulaşımı başlığı altında alan üzerinden geçen minibüs toplu ulaşım aksının güzergah dışına çıkıyor olması ve bu durumun trafik oluşumuna neden olması, ana akslar üzerinde ulaşım sağlamakta olan motorlu taşıtların bölge üzerinden yüksek hızla geçiş sağlaması gibi sorunlardan söz edilirken; alan üzerinde yetki sahibi kamu kurum ve kuruluşları, acil durum araçlarının ulaşımında yol kesitlerinden ve araç yollarının ulaşım yönlerinden dolayı zorluk yaşadığını belirtmiştir. Ayrıca yapılan toplantıların bir bölümünde araç yolların bir kısmının yayalaştırılması gerektiğinden söz edilmiştir.

Katılımcılar, alanda bulunan yaya yollarının otopark olarak kullanılmakta olduğunu belirtirken; mahallenin yerleşim dokusunun beraberinde getirdiği otopark yetersizliği nedeniyle park yeri problemi yaşandığını, araç park eden şahısların tümünün mahalle sakini olmadığını, alanın merkezi konumu nedeni ile aracını uzun süreli park edenlerin mahalle üzerinde olumsuz etki oluşturduğunu ifade etmiştir.

Donatı

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı donatı alanlarına ilişkin görüşüldüğünde, katılımcılar alanda kamusal alan (öncelikle yeşil alanı) yetersiz bulduklarını belirtmiş; mevcut yeşil alan içinde peyzaj düzenlemesi yapılması gerektiğini ifade etmiştir. Ayrıca katılımcılar tarafından çocuklara yönelik hizmet sağlayacak nitelikte sosyal donatı alanları olması gerektiği belirtilmiştir.

Altyapı

Altyapı başlığı altında, toplantı katılımcıları çöp, yollar ve teknik altyapı problemleri hakkında sorunları dile getirmiştir. Bu sorunlar, mahallede bulunan çöp kutularının konumuna mahalle sakinleri tarafından müdahale ediliyor olması, sokak aydınlatmasının yetersiz olması, yol kotlarının yükselmesi nedeniyle binaların bir kısmının su basma tehlikesiyle karşı karşıya kalıyor olması, altyapıya ilişkin yapılan çalışmalarda kurumlar arasında yetki karmaşası yaşanıyor olması şeklinde belirtilmiş; resmi kurumlarca tüm altyapı verilerini içeren bir sistemin kurulması gerekliliği dile getirilmiştir.

Kirlilik

Toplantı katılımcıları, alanda gürültü ve hava kirliliği bulunduğunu ifade etmiş; bu duruma gerekçe olarak kafe ve inşaatların alanda oluşturduğu gürültü, fırın fonksiyonlu ticaret birimlerinin havalandırma sorunu, kömürün yakıt olarak kullanılması olduğunu belirtmişlerdir.

Sonuç olarak, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen toplantı katılımcıları tarafından çalışma alanının fiziki doku ve sosyal açıdan özgün bir kimliğe sahip olduğu ve bu durumun önemli bir faktör olduğu ifade edilmiş; fonksiyon alt türleri ve yer seçimine ilişkin mevcut dokuyu korumaya yönelik kararlar alınması gerekliliği belirtilmiştir.

Planlama çalışmaları kapsamında, alanın mevcut konumu ve dokusu nedeniyle çevre faktörleri (Haydarpaşa Garı, Marmaray Proje Alanı vb.) ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği; aynı zamanda çalışmaların parseller özelinde inceleme yapılarak yürütülmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

Bu bölümde Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı, fiziksel yapı yönünden Yapı Analizleri, Kentsel Alan Kullanımı ve Fonksiyon Analizi, Mülkiyet Analizi ve Ulaşım Analizi başlıkları altında incelenmiş; çalışma alanına ilişkin fiziksel unsurlar ile fiziksel çevre verileri analiz edilmiştir. Fiziksel Yapı Analizleri bölümü kapsamında yapılan analizlerin çalışma yöntemi,

- 2017 yılında yapılmış olan ve zemin kat kullanımına ilişkin bölümünün 2019 Aralık ayında güncellendiği arazi çalışmaları ve elde edilen verilerin veritabanına işlenmesi,
- yapı ve parsellere ilişkin kurumsal arşiv taramasının yapılması,
- ilgili kurum ve kuruluşların ve bilimsel yazıların bölgeye ilişkin verilerinin incelenmesi, sınıflandırılması,
- yapılmış olan anket çalışmalarının mekansal nitelik taşıyan verilerinin irdelenmesi

şeklindedir.

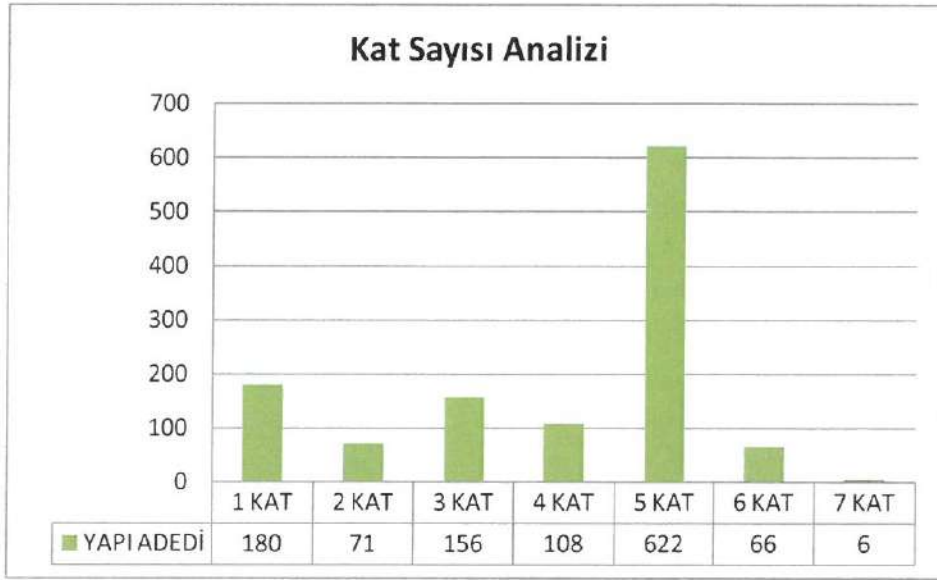
7.1.Yapı Analizleri

Yaklaşık 22,1 ha olan planlama alanında **1110 adet parsel** bulunmaktadır. 2017 yılında yapılan arazi kullanımı tespitlerinde alanda 1232 adet yapı tespit edilmiş olup; söz konusu çalışmalar ile yapılara ilişkin kat adetleri, yapı durumları, yapım cinsleri analiz edilmiştir.

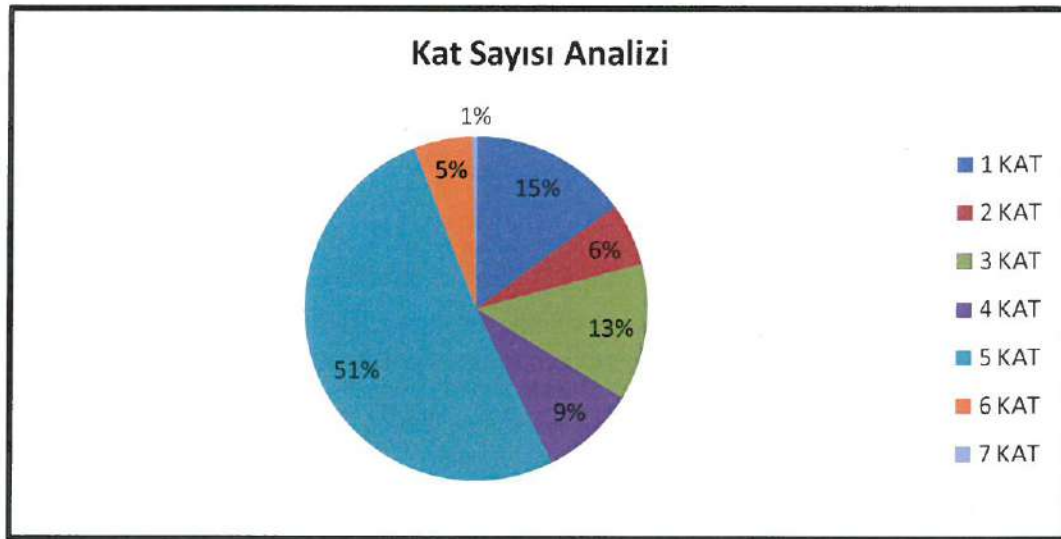
7.1.1.Kat Sayısı Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında yapılan arazi çalışmaları kapsamında incelenmiş olan 1232 adet yapının kat sayılarının 1-7 arasında değiştiği görülmüş olup; kat adedi tespit edilememiş olan 23 adet inşaat, harabe veya yıkık durumda olan yapı, diğer başlığı altında toplanmıştır.

Çalışma alanında bulunan 1209 adet yapının %51'ini 5 katlı yapılar oluşturmakta olup; 2 ve 3 katlı yapılar yoğun olarak tescilli eski eserlerden oluşmaktadır. 6 ve 7 katlı yapıların Rıhtım Caddesi üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir.



Grafik 28: Kat Sayısı Analizi

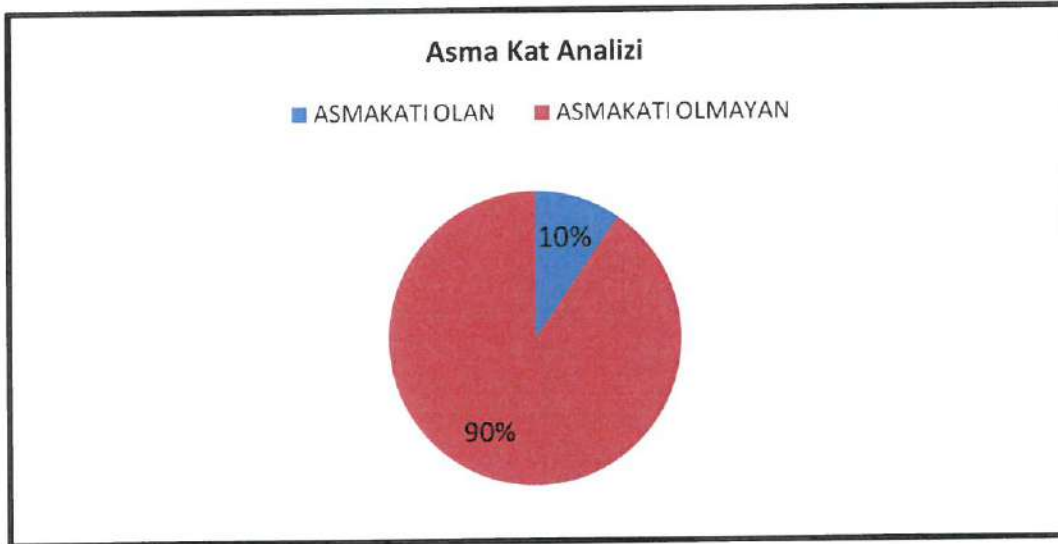


Grafik 29: Kat sayısı oranları

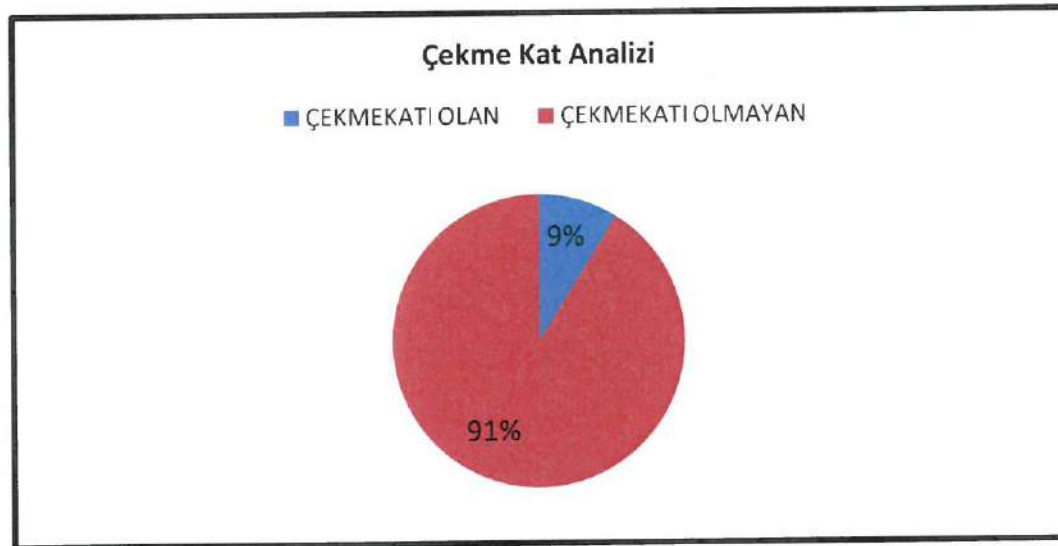
Yapılan arazi çalışmaları kapsamında; Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında bulunan 1209 adet yapının 110 adedinin Çekme Katı, 119 adedinin Asma Katı bulunduğu tespit edilmiştir.

Asma katı bulunan yapıların çalışma alanının güneyinde yoğunlaşmış olduğu; ayrıca Ticaret, İmalat, Depo ve Hizmet fonksiyonlarının yoğun olarak kullanıldığı görülmektedir.

Çekme katlarda ise Konut ve Turizm-Konaklama fonksiyonlarının yoğunluklu olduğu görülmektedir.



Grafik 30: Asma kat oranları



Grafik 31: Çekme kat oranları

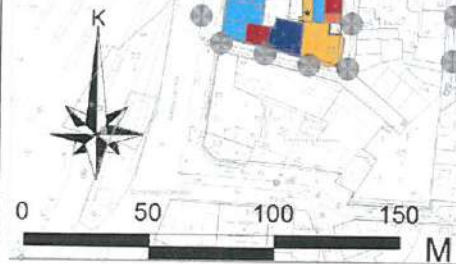




KAT ADEDİ ANALİZİ

LEJAND

- 1 KAT
- 2 KAT
- 3 KAT
- 4 KAT
- 5 KAT
- 6 KAT
- 7 KAT
- Tescilli Parsel
- Yıkık ve inşaat halinde



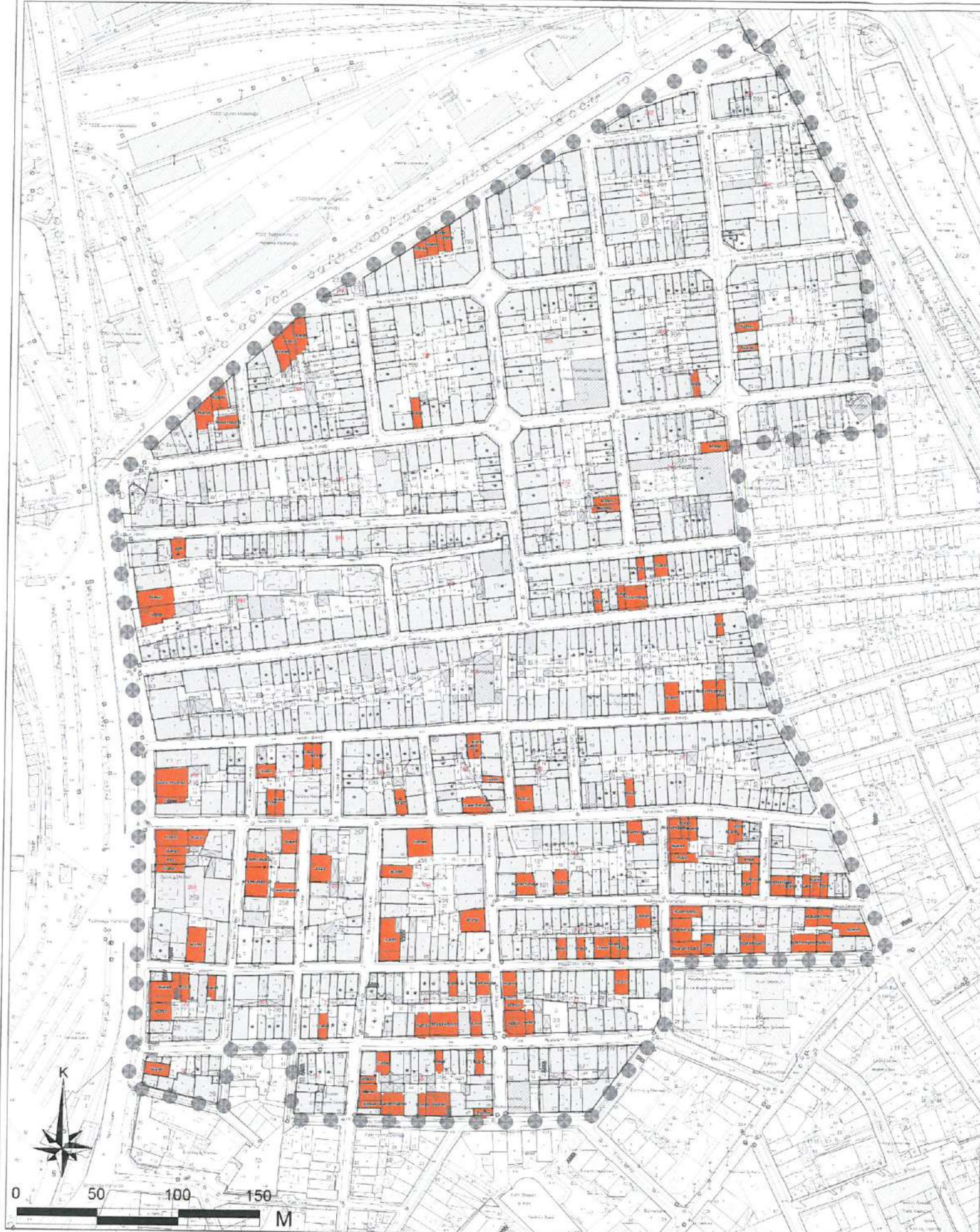
Harita 36: Kat Adedi Analizi



ASMAKAT ANALİZİ

LEJAND

- Asmakatlı Yapılar
- Tescilli Yapı



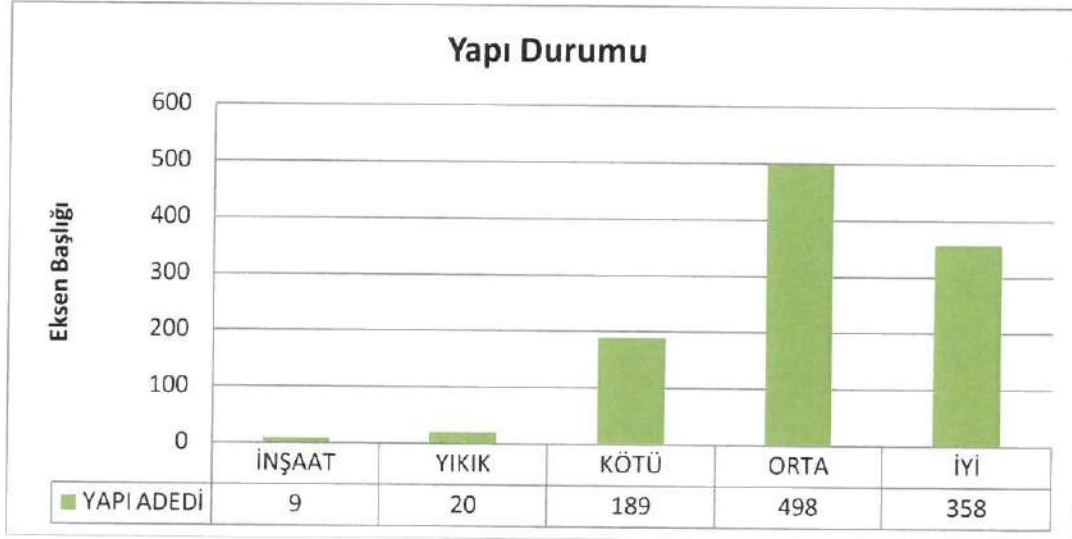
7.1.2.Yapı Durumu Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında yapılan arazi çalışmaları kapsamında incelenmiş olan 1232 adet yapının durumu;

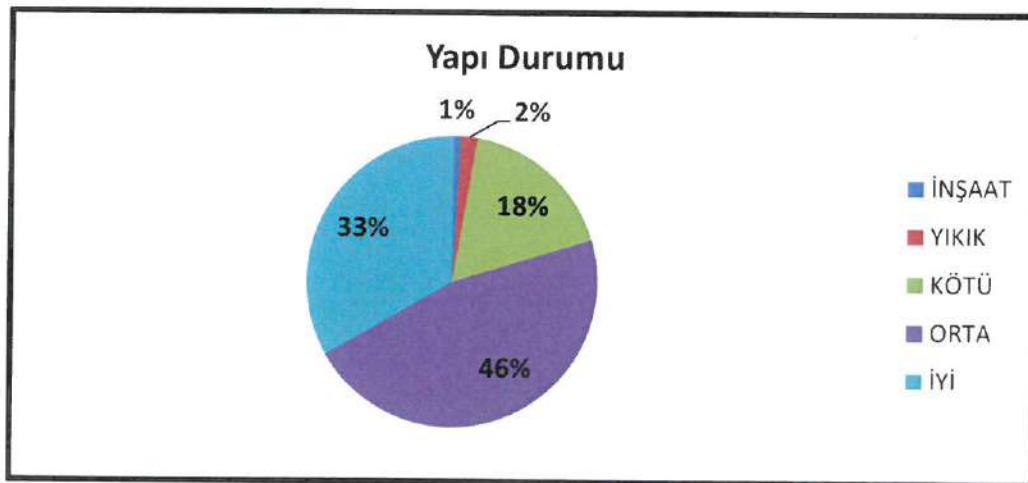
- iyi
- orta
- kötü
- inşaat
- yıkık
- tespit çalışmalarında ulaşılamayan müstemilat yapıları

başlıkları altında sınıflandırılmıştır.

Planlama alanında bulunan ve yerinde incelenmiş olan yapıların %33'ünün iyi, %46'sının orta durumda olduğu; kötü, yıkık ve inşaat durumundaki yapıların ise %21 oranında olduğu tespit edilmiştir.



Grafik 32: Yapı Durumu Analizi



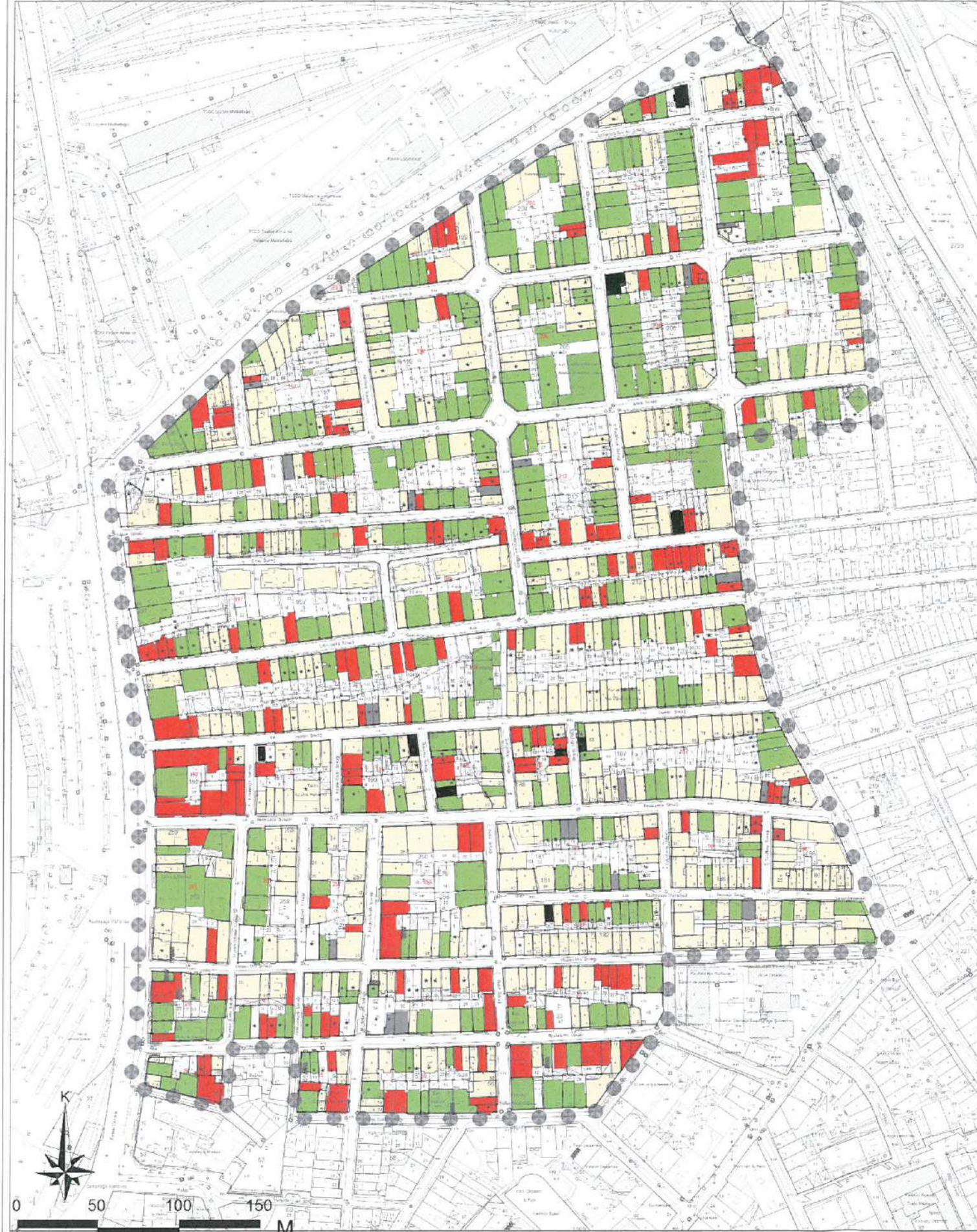
Grafik 33: Yapı durumu oranları



YAPI DURUMU ANALİZİ

LEJAND

- iyi
- orta
- kötü
- inşaat
- yıkık
- TESCİLLİ YAPILAR



7.1.3.Yapım Cinsi Analizi

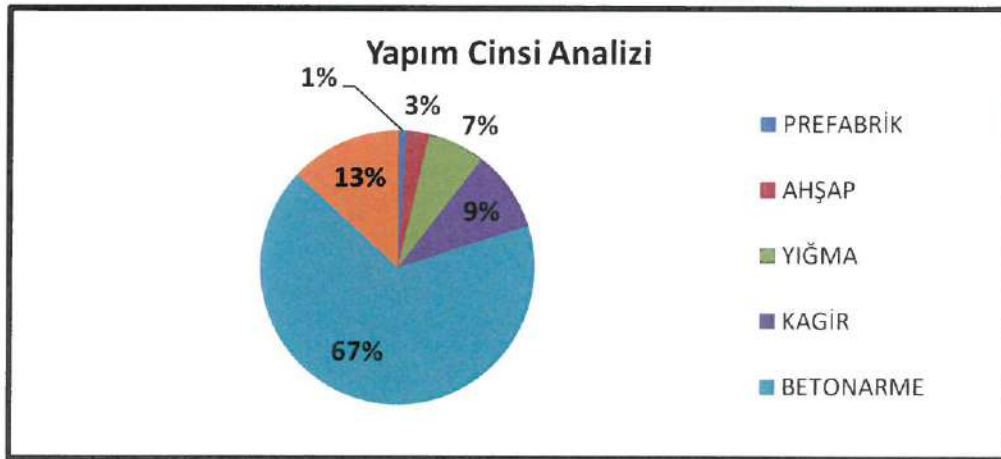
Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında yapılan arazi çalışmalarında alanda bulunan binaların yapım cinsleri;

- betonarme
- kagir
- yığma
- ahşap
- prefabrik

olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda söz konusu alanda ada ortasında kalan, yıkık veya inşaat durumunda 162 adet yapı müstemilat niteliğinde olup; yapım cinsi tespit edilememiş; söz konusu yapılar analiz kapsamında diğer yapılar başlığı altında toplanmıştır.



Grafik 34: Yapım Cinsi Analiz



Grafik 35: Yapım cinsi oranları

RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMASI



Harita 39: Yapım Cinsi Analizi

7.2.Doku Analizi

Doku Analizleri bölümünde, Planlama alanında bulunan parsellerin büyüklükleri ile, bina alanları ve bina taban alanlarına oranları, alandaki bina-boşluk ilişkileri incelenmiştir.

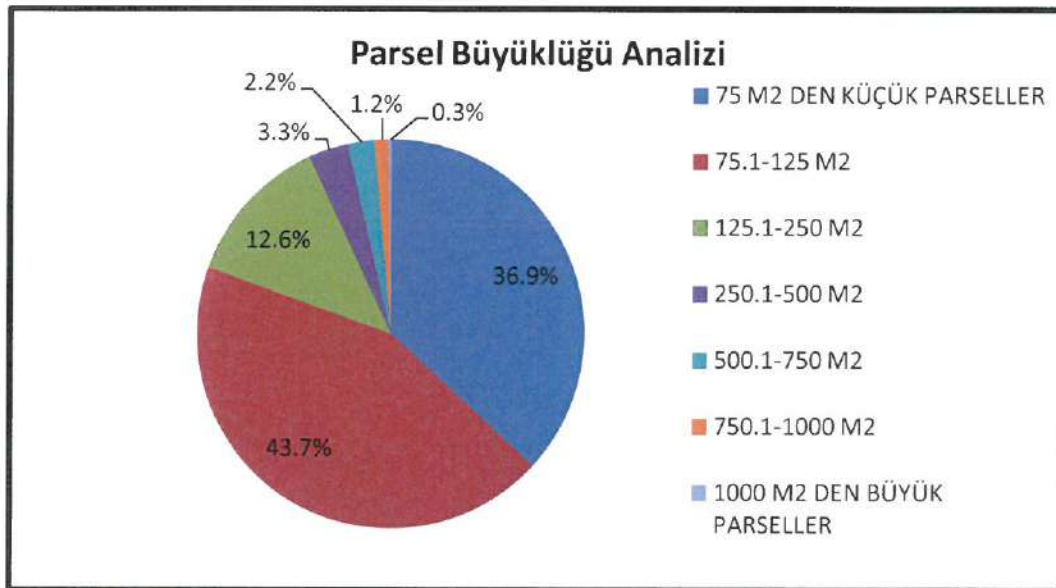
7.2.1. Parsel Büyüklükleri Analizi

Parsel Büyüklükleri Analizi bölümünde, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı sınırları içinde kalmakta olan 1104 adet parselin yüzölçümü hesaplanmış olup; 75m² ve altı, 75.1-125m², 125.1-250m², 250.1-500m², 500.1-750m², 750.1-1000m², 1000m² ve üzeri aralıkları ile incelenmiştir.

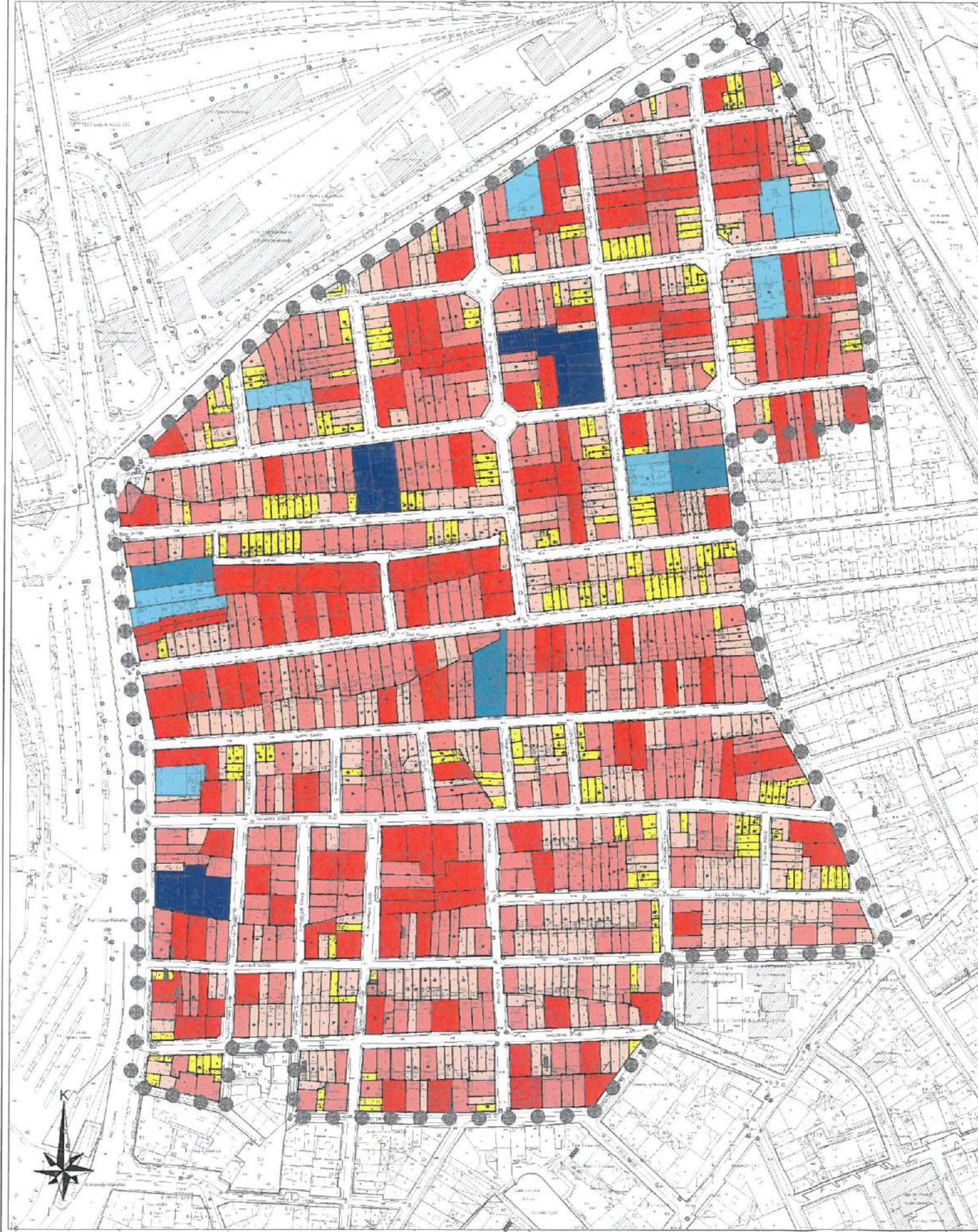
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	PARSEL ADEDİ	ORAN
75 M ² DEN KÜÇÜK PARSELLER	407	36.9
75.1-125 M ²	482	43.7
125.1-250 M ²	139	12.6
250.1-500 M ²	36	3.3
500.1-750 M ²	24	2.2
750.1-1000 M ²	12	1.2
1000 M ² DEN BÜYÜK PARSELLER	3	0.3
TOPLAM	1103	100.0

Tablo 11: Parsel Büyüklükleri Analizi

Çalışma alanında bulunan parsellerin %80.6'sı nın büyüklüğü 250m²'nin altında olduğu;3 adet parselin büyüklüğünün 1000 m² değerinin üzerinde olduğu görülmüştür.



Grafik 36: Parsel büyüklük oranları



PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

LEJAND

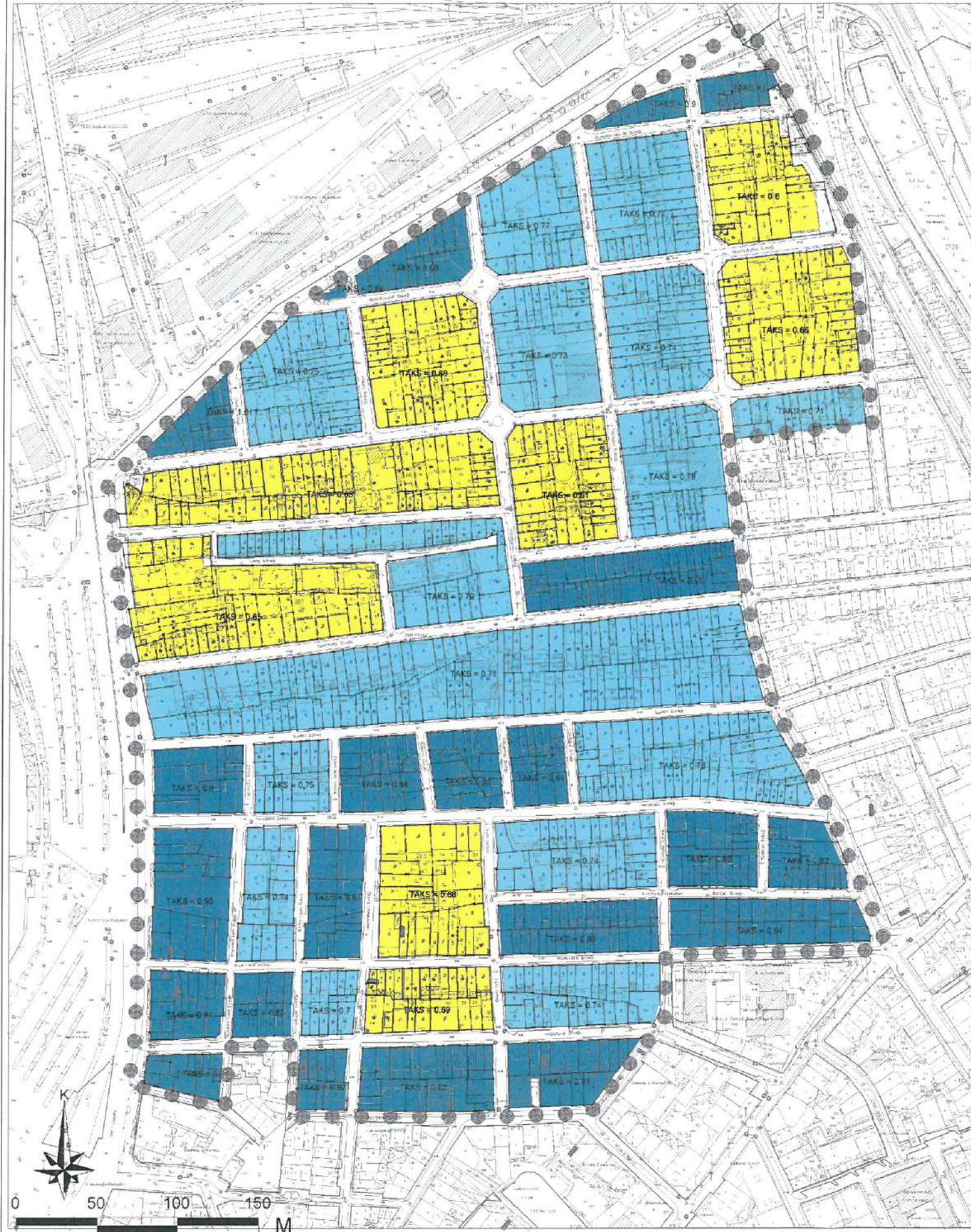
0-75 m ²
75-125 m ² arası
125-250 m ² Arası
250-500 m ² Arası
500-750 m ² Arası
750-1000 m ² Arası
1000 m ² den büyük parseller



TAKS ANALİZİ

LEJAND

- 0.60 - 0.70
- 0.71 - 0.80
- 0.81 ve üzeri



KADIKÖY BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Harita 41: Taban Alanı Katsayısı (TAKS) Analizi

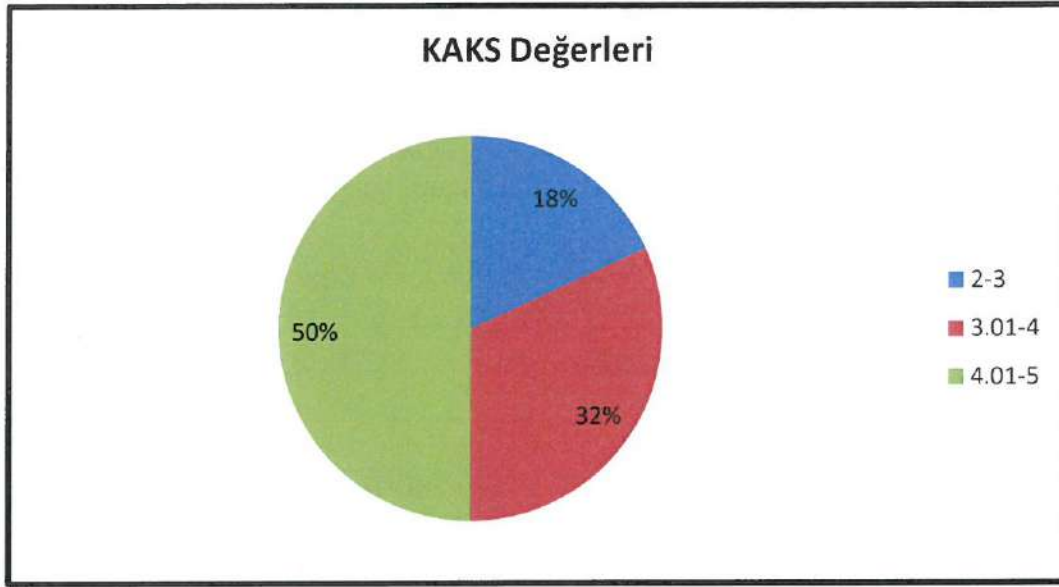
7.2.3. Kat Alanı Katsayısı (KAKS) Analizi

Kat Alanı Katsayısı (KAKS) Analizi bölümünde, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı sınırları içinde bütünü kalmakta olan 44 adet, bir kısmı kalmakta olan 1 adet yapı adasında bulunan yapıların kat alanlarının toplamının parsel alanlarına oranı hesaplanmıştır.

Kat Alanı Katsayısı (KAKS) Analizi kapsamında yapılan incelemede; Rasimpaşa Kentsel Sit Alan sınırları içinde bulunan 45 adet yapı adasının; 19 adedinin KAKS değerinin 2-3 aralığında, 18 adedinin KAKS değerinin 3.01-4 aralığında, 8 adedinin KAKS değerinin ise 4.01-5 aralığında olduğu görülmektedir.

ADA NO	KAKS	ADA NO	KAKS
207	2.89	182	3.48
201	3.3	191	2.95
32	2.25	203	2.14
28	4.3	213	3.66
31	2.48	192	4.15
30	3.34	206	3.11
33	2.85	202	3.3
29	4.7	198	2.83
197	2.48	205	2.83
193	2.37	200	3.57
211	2.61	199	4.51
212	2.04	189	3.84
55	3.16	204	2.26
57	3.37	196	4.68
56	3.54	256	3.12
184	3.85	257	2.88
188	3.76	210	2.68
195	2.39	259	4.16
187	2.97	258	3.28
185	3.79	233	1.68
186	4.24	997	2.19
190	3.22	998	3.24
181	2.76		

Tablo 13: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları KAKS değerleri



Grafik 38: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları KAKS değeri oranları

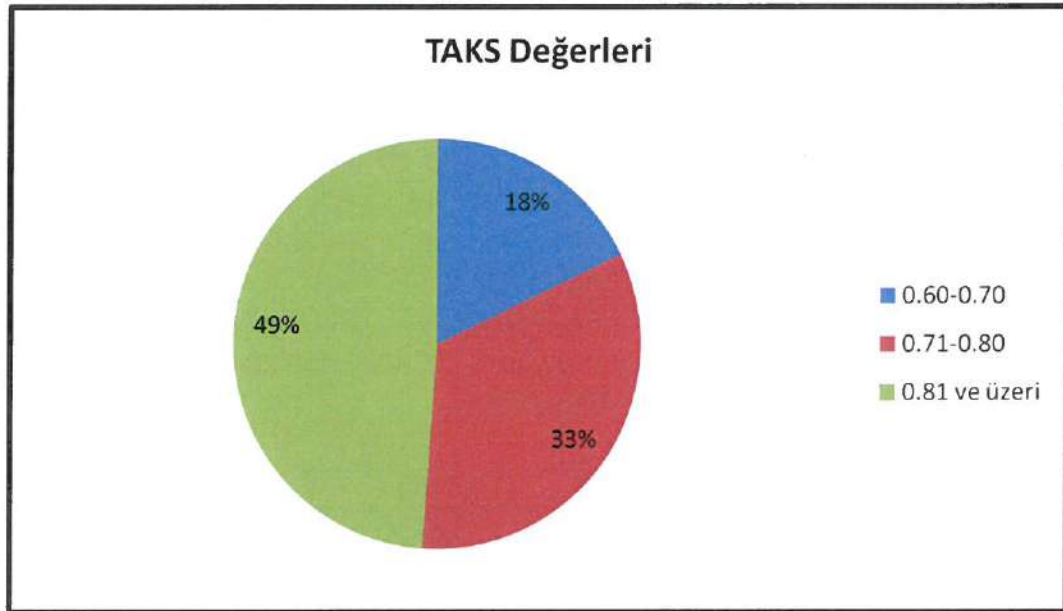
7.2.2. Taban Alanı Katsayısı (TAKS) Analizi

Taban Alanı Katsayısı (TAKS) Analizi bölümünde, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı sınırları içinde bütünü kalmakta olan 44 adet, bir kısmı kalmakta olan 1 adet yapı adasında bulunan yapıların taban alanlarının parsel alanlarına oranı hesaplanmıştır.

Taban Alanı Katsayısı (TAKS) Analizi kapsamında yapılan incelemede; Rasimpaşa Kentsel Sit Alan sınırları içinde bulunan 45 adet yapı adasının; 8 adedinin TAKS değerinin 0.60-0.70 aralığında, 15 adedinin TAKS değerinin 0.71-0.80 aralığında, 22 adedinin TAKS değerinin ise 0.81 ve üzerinde olduğu görülmektedir.

ADA NO	TAKS	ADA NO	TAKS
207	0.66	182	0.85
201	0.77	191	0.75
32	0.69	203	0.93
28	0.91	213	0.91
31	0.7	192	0.9
30	0.89	206	0.74
33	0.74	202	0.9
29	0.91	198	0.68
197	0.75	205	0.73
193	0.71	200	0.77
211	0.78	199	0.98
212	0.61	189	0.86
55	0.87	204	0.6
57	0.91	196	1.01
56	0.92	256	0.68
184	0.94	257	0.81
188	0.94	210	0.71
195	0.65	259	0.95
187	0.76	258	0.74
185	0.85	233	0.84
186	0.92	997	0.65
190	0.86	998	0.79
181	0.74		

Tablo 12: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları TAKS değerleri



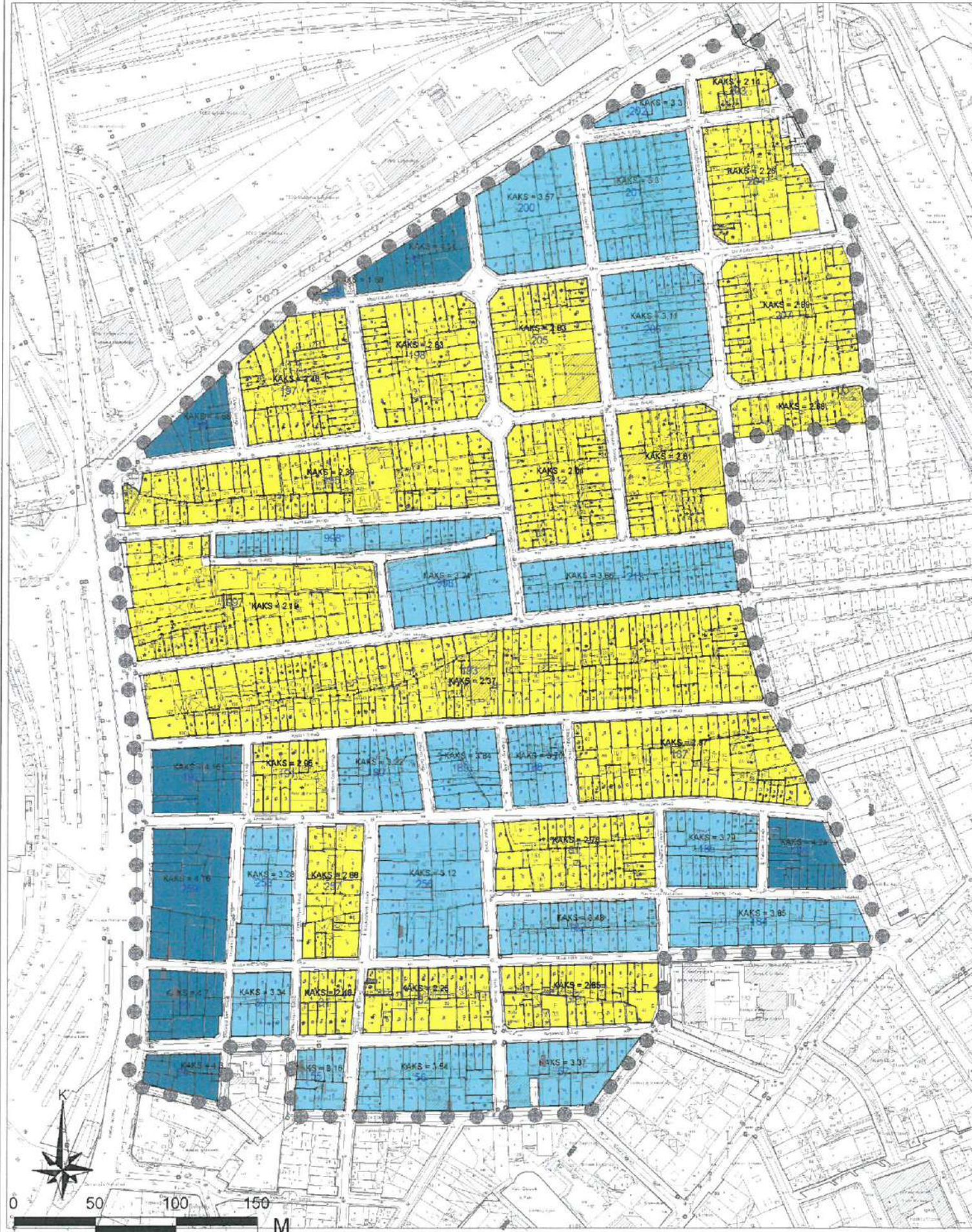
Grafik 37: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı yapı adaları TAKS değeri oranları



KAKS ANALİZİ

LEJAND

- 2_3
- 3.01_4
- 4.01_5



KADIKÖY BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Harita 42: Kat Alanı Katsayısı (KAKS) Analizi

7.2.4. Dolu Boş Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit alanında yoğunluklu olarak bitişik ve blok nizam yapılaşma bulunmakta olup; alan içindeki boşlukları yollar ve arka bahçeler oluşturmaktadır. Alana ilişkin doluluk-boşluk oranları aşağıdaki haritada gösterilmektedir.



Harita 43: Dolu Boş Analizi

7.3. Kentsel Alan Kullanımı ve Fonksiyon Analizi

Planlama alanında yapılan arazi kullanım çalışmalarında; **1232** adet yapının *kat sayısı, yapı durumu, yapıım cinsinin* yanı sıra **mevcut fonksiyon türleri** de analiz edilmiş olup, **birim bazlı tespitler** yapılarak bu fonksiyonlarının alt türleri de belirlenmiştir.

Aynı zamanda birim bazlı tespitlerden yola çıkarak, alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği belirlenen yapı fonksiyonlarının bir kısmı ve alan içindeki dağılımları detaylı olarak irdelenmiştir.

Daha sonra da “Tüm Katlar Fonksiyon Analizi”nden yola çıkılarak **Mekansal Fonksiyon Analizi** yapılarak alan kullanımı ortaya konulmuştur.

Mekansal fonksiyon analizinde alan; **Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Turizm Tesisi Alanları** ile **Donatı Alanları** ayrı başlıklar altında ele alınmış olup, “**Konut Alanları**” başlığı altında hane halkı anketlerinin, hane durumuna ilişkin verileri ile “**Kentsel Çalışma Alanı**” başlığı altında ise ticaret anketi verileri aktarılmıştır.

7.3.1.Fonksiyon Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde 2017 yılında yapılan arazi çalışmalarında alanda bulunan fonksiyon türleri;

- | | |
|------------------------|---------------|
| • konut | • sinagog |
| • ticaret | • kilise |
| • hizmet | • idari tesis |
| • depo | • ilköğretim |
| • dernek | • kültür |
| • sendika | • sağlık |
| • imalat | • lise |
| • kurs | • resmi kurum |
| • hamam | • yurt |
| • turizm | • trafo |
| • apart-suite-rezidans | • müştemilat |
| • cami | • otopark |

olarak belirlenmiştir.

Aynı zamanda söz konusu alanda 10 adet inşaat halinde, 10 adet harabe durumda, 18 adet yıkık durumda, 58 adet boş yapı görülmüştür. Yukarıda verilen 24 farklı fonksiyon türü ile inşaat, yıkık, harabe ve boş yapılar bir arada düzenlenerek;

- Konut Alanları, (Konut, Konut+Depo, Konut+Dernek, Konut+Hizmet, Konut+İmalat, Konut+Ticaret, Konut+Ticaret+Depo, Konut+Ticaret+Hizmet, Konut+Ticaret+İmalat)

- Kentsel Çalışma Alanları, (Ticaret, Ticaret+Apart, Ticaret+Hizmetler, Ticaret+Kurs, Ticaret+Sendika, Ticaret+Turizm, Hizmet, Hamam)
- Turizm Tesis Alanları, (Turizm, Apart+Suite+Rezidans)
- Donatı Alanları ve (Cami, Sinagog, Kilise, İdari Tesis, İlköğretim, Kültür, Kültür+Sağlık, Lise, Resmi Kurum, Sağlık, Yurt)
- diğer kullanımlar (Sendika, Dernek, Depo, İnşaat, Müştemilat, Otopark, Boş, Trafo, Harabe, Yıkık)

başlıkları altında toplanmış ve

- tüm katlar fonksiyon analizi
- bodrum katlar fonksiyon analizi
- zemin katlar fonksiyon analizi
- zemin kat üzeri fonksiyon analizi

şeklinde irdelenmiştir.

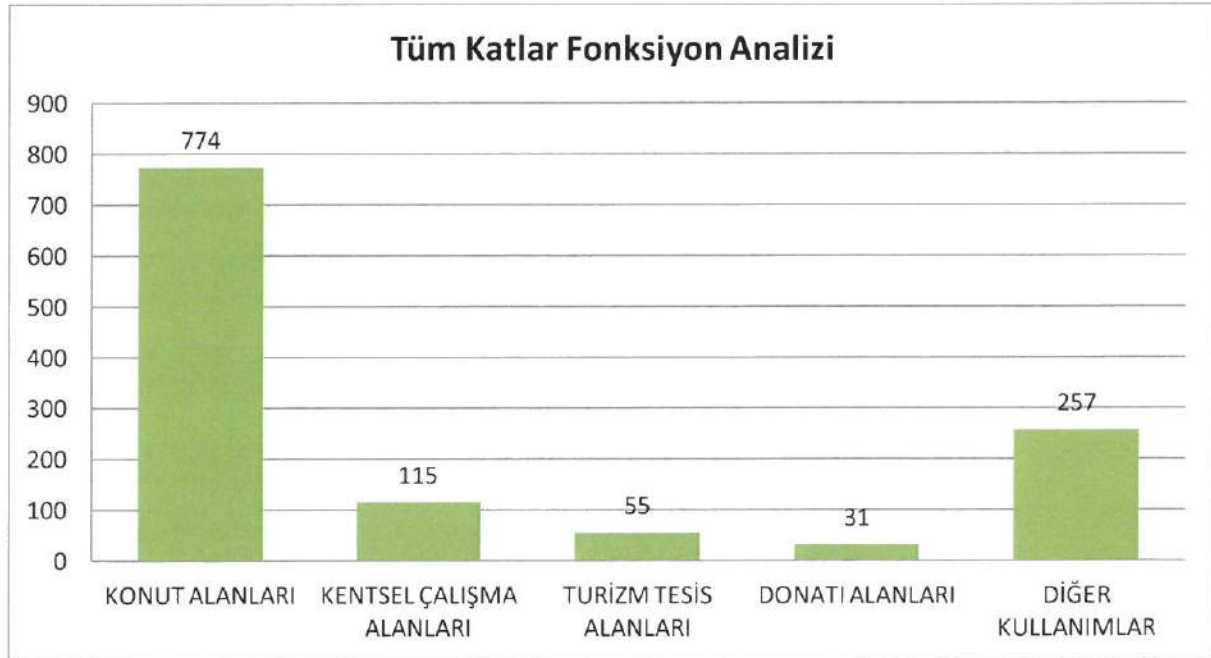
Tüm Katlar Fonksiyon Analizi:

Tüm Katlar Fonksiyon Analizi başlığı altında sit alanı içinde bulunan yapılar, bina bütününde incelenmiş olan mevcut fonksiyonlar ve kullanım oranları aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

FONKSİYON ALANI		YAPI ADEDİ	%
KONUT ALANLARI	KONUT	317	25.73
	KONUT+DEPO	28	2.27
	KONUT+DERNEK	4	0.32
	KONUT+HİZMET	42	3.41
	KONUT+İMALAT	23	1.87
	KONUT+TİCARET	283	22.97
	KONUT+TİCARET+DEPO	18	1.46
	KONUT+TİCARET+HİZMET	47	3.81
	KONUT+TİCARET+İMALAT	12	0.97
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	27	2.19
	TİCARET+APART	5	0.41
	TİCARET+HİZMETLER	50	4.06
	TİCARET+KURS	1	0.08
	TİCARET+SENDİKA	1	0.08
	TİCARET+TURİZM	13	1.06
	HİZMET	17	1.38
	HAMAM	1	0.08
TURİZM TESİS ALANLARI	TURİZM	44	3.57
	APART+SUİTE+REZİDANS	11	0.89
DONATI ALANLARI	CAMİ	1	0.08

	SİNAGOG	6	0.49
	KİLİSE	1	0.08
	İDARİ TESİS	1	0.08
	İLKÖĞRETİM	1	0.08
	KÜLTÜR	3	0.24
	KÜLTÜR+SAĞLIK	1	0.08
	LİSE	1	0.08
	RESMİ KURUM	1	0.08
	SAĞLIK	2	0.16
	YURT	13	1.06
DİĞER KULLANIMLAR	SENDİKA	1	0.08
	DERNEK	5	0.41
	DEPO	4	0.32
	İNŞAAT	10	0.81
	MÜŞTEMİLAT	147	11.93
	OTOPARK	5	0.41
	BOŞ	58	4.71
	TRAFO	2	0.16
	HARABE	7	0.57
	YIKIK	18	1.46
	TOPLAM	1232	100.00

Tablo 14: Tüm Katlar Fonksiyon Analizi



Grafik 39: Tüm katlar fonksiyon oranları

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde bulunan yapılara ilişkin mevcut fonksiyonlar incelendiğinde;

- Konut Alanı başlığı altında incelenen fonksiyon alanının çalışma alanında bulunan tüm yapıların %62.82'sini oluşturduğu;
- Kentsel Çalışma Alanlarının çalışma alanında bulunan tüm yapıların %9.33'ünü oluşturduğu ve Rıhtım Caddesi ile Misak-ı Milli Sokak'ın Rıhtım Caddesi'ne yakın bölümünde yoğunlaştığı;
- Aynı zamanda söz konusu alanda 60 adet Turizm Tesis Alanının alanın güneyi ve batısında daha yoğun olduğu; kuzey ve doğusuna doğru yayılma gösterdiği;
- Donatı Alanı kullanımındaki yapıların, alanda bulunan yapıların %2.52'sini oluşturduğu

görülmektedir.





TUM KATLAR FONKSİYON ANALİZİ

LEJAND

KONUT YERLEŞİM ALANLARI

- Konut
- Konut+Depo
- Konut+İmalat
- Konut+Dernek
- Konut+Ticaret
- Konut+Ticaret+Depo
- Konut+Ticaret+Hizmet
- Konut+Ticaret+İmalat
- Konut+Hizmet

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- Ticaret
- Ticaret+Hizmet
- Ticaret+Turizm
- Ticaret+Apart
- Ticaret+Kurs
- Ticaret+Sendika
- Hizmet
- Hamam

TURİZM TESİS ALANLARI

- Otel (Turizm)
- Apart, Suite ve Rezidans

DONATI ALANLARI

- Cami
- Sinagog
- Kilise
- İdaritesis
- İlköğretim
- Kültür
- Kültür+sağlık
- Lise
- Resmî kurum
- Sağlık
- Yurt

DİĞER KULLANIMLAR

- Sendika
- Dernek
- Depo
- İnşaat
- Müştemilat
- Otopark (müştemilat)
- Boş
- Trafo
- Harabe
- Yıkık
- Tescilli Parsel



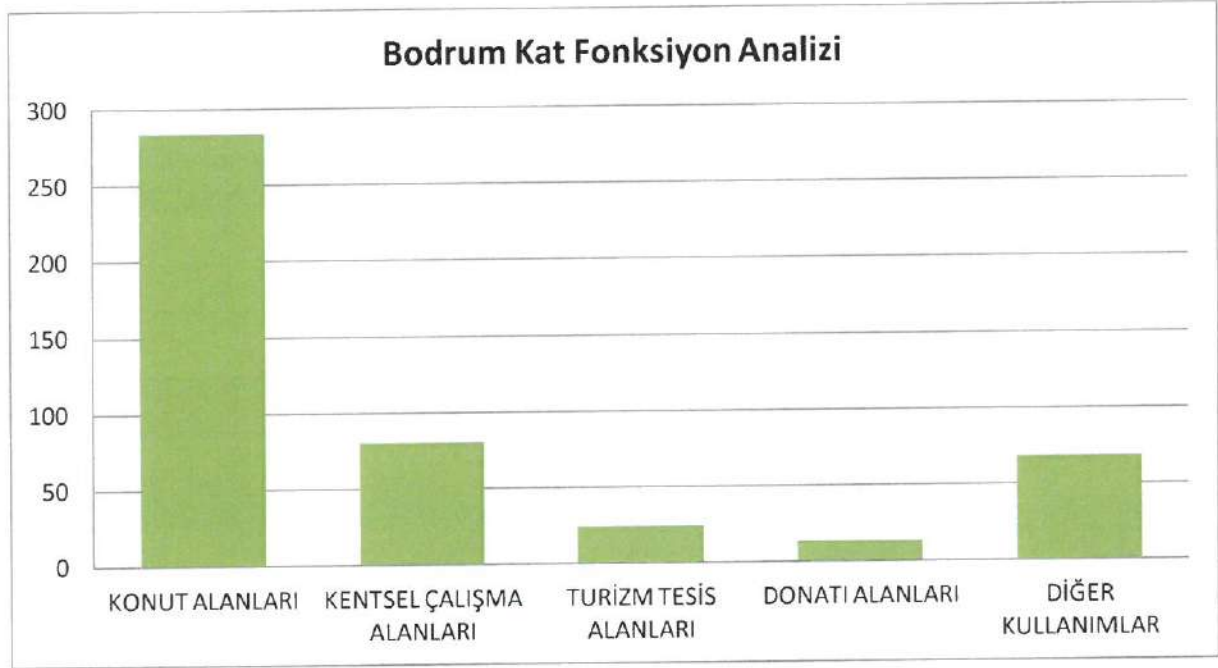
Harita 44: Tüm Katlar Fonksiyon Analizi

Bodrum Katlar Fonksiyon Analizi:

Bodrum Katlar Fonksiyon Analizi başlığı altında sit alanı içinde bulunan yapıların 469 adedinde bodrum kat mevcut olduğu tespit edilmiş olup, bu yapıların alanın kuzey ve doğusuna doğru yoğunlaştığı görülmektedir. Söz konusu alanda bodrum katlarda bulunan mevcut fonksiyonlar ve kullanım oranları aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

BODRUM KATLAR FONKSİYON DAĞILIMI			
FONKSİYON ALANI		YAPI ADEDİ	%
KONUT ALANLARI	KONUT	277	59.06
	KONUT+TİCARET	7	1.49
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	58	12.37
	HİZMET	6	1.28
	DEPO	16	3.41
TURİZM TESİS ALANLARI	TURİZM	15	3.20
	REZİDANS+SÜİTE	9	1.92
DONATI ALANLARI	İLKÖĞRETİM	1	0.21
	LİSE	1	0.21
	KÜLTÜR	2	0.43
	İDARİ TESİS	2	0.43
	YURT	7	1.49
DİĞER	DERNEK	2	0.43
	BOŞ	66	14.07
TOPLAM		469	100.00

Tablo 15: Bodrum Katlar Fonksiyon Analizi



Grafik 40: Bodrum katlar fonksiyon oranları

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde bulunan yapıların bodrum katlarına ilişkin mevcut fonksiyonlar incelendiğinde;

- bodrum katı mevcut olan 469 adet yapının %60.55'ini Konut Alanlarının (Konut, Konut+Ticaret) oluşturduğu; %17.06'sını Kentsel Çalışma Alanlarının (Ticaret, Hizmet Depo) oluşturduğu görülmektedir.
- Donatı amaçlı kullanılan 31 adet yapıdan 13'ünün bodrum katının mevcut olduğu (çalışma alanında bir donatı alanı içinde birden fazla yapı bulunabilmektedir.) görülmektedir.

RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ANALİZ ÇALIŞMALARI



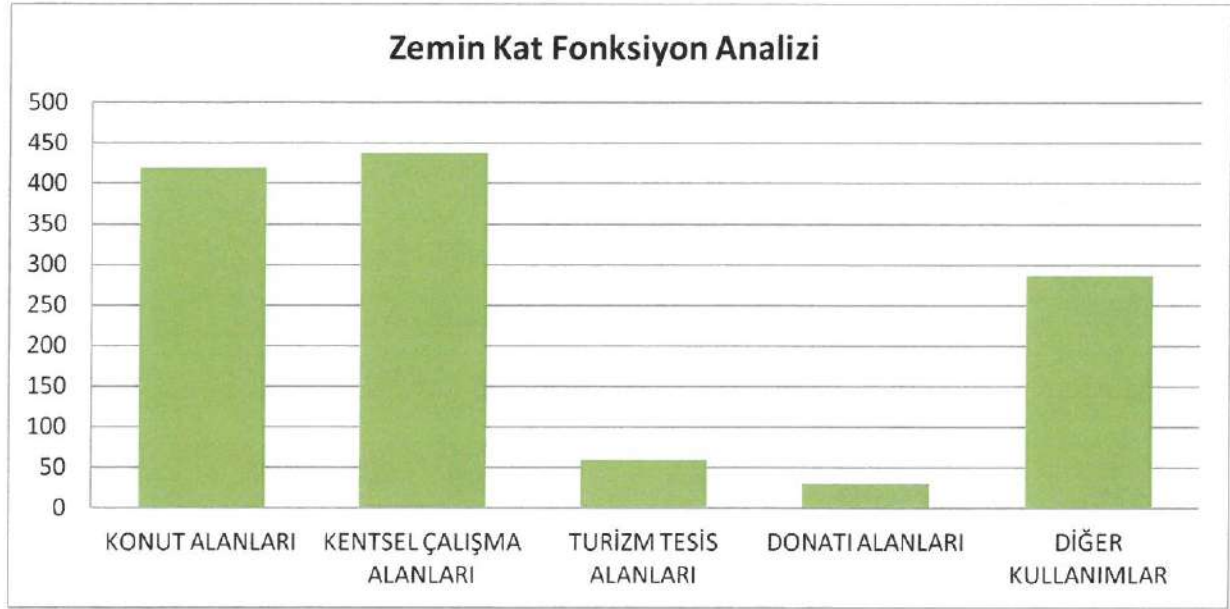
Harita 45: Bodrum Katlar Fonksiyon Analizi

Zemin Katlar Fonksiyon Analizi:

Zemin Katlar Fonksiyon Analizi başlığı altında sit alanı içinde bulunan yapıların zemin katlarında mevcut olan fonksiyonlar incelenmiş ve kullanım oranları aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

ZEMİN KAT FONKSİYON ANALİZİ			
FONKSİYON ALANI		YAPI ADEDİ	%
KONUT ALANLARI	KONUT	370	30.03
	KONUT+HİZMET	10	0.81
	KONUT+TİCARET	40	3.25
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET	321	26.06
	TİCARET+DEPO	9	0.73
	TİCARET+HİZMET	21	1.70
	TİCARET+İMALAT	13	1.06
	TİCARET+TURİZM	2	0.16
	HİZMET	46	3.73
	İMALAT	24	1.95
	HAMAM	1	0.08
TURİZM TESİS ALANLARI	TURİZM	46	3.73
	APART+SÜİTE+REZİDANS	13	1.06
DONATI ALANLARI	CAMİ	1	0.08
	SİNAGOG	6	0.49
	KİLİSE	1	0.08
	İDARİ TESİS	2	0.16
	İLKÖĞRETİM	1	0.08
	LİSE	1	0.08
	KÜLTÜR	3	0.24
	SAĞLIK	2	0.16
	YURT	13	1.06
DİĞER KULLANIMLAR	SENDİKA	1	0.08
	DERNEK	9	0.73
	DEPO	25	2.03
	İNŞAAT	10	0.81
	MÜŞTEMİLAT	147	11.93
	OTOPARK	5	0.41
	BOŞ	62	5.03
	TRAFO	1	0.08
	HARABE	7	0.57
	YIKIK	19	1.54
TOPLAM		1232	100.00

Tablo 16: Zemin Katlar Fonksiyon Analizi



Grafik 41: Zemin Katlar Fonksiyon oranları

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde bulunan yapıların zemin katlarına ilişkin mevcut fonksiyonlar incelendiğinde;

- Konut Alanı (*Konut, Konut+Hizmet, Konut+Ticaret*) başlığı altında incelenen fonksiyon alanının çalışma alanında bulunan tüm yapıların %34.09'unu oluşturduğu;
- Kentsel Çalışma Alanlarının (*Ticaret, Ticaret+Depo, Ticaret+Hizmet, Ticaret+İmalat, Ticaret+Turizm, Hizmet, İmalat, Hamam*) Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında bulunan tüm yapıların %35.47'sini oluşturduğu ve alanın güney-batı yönlerine doğru arttığı; ayrıca Rıhtım Caddesi, Misak-ı Milli Sokak, Yoğurtçu Şükrü Sokağı ile Karakolhane Caddesi'nin güneyinde yoğunlaştığı;
- Çalışma alanında bulunan yapıların 37 adedinin zemin katında İmalat fonksiyonu bulunmakta olup söz konusu fonksiyonlar alanda matbaa, ... şeklindedir. Zemin katında imalat fonksiyonu bulunan yapıların tüm yapıların %3'ünü oluşturduğu görülmektedir.



ZEMİN KAT FONKSİYON ANALİZİ

LEJAND

KONUT YERLEŞİM ALANLARI

- Konut
- Konut+Ticaret
- Konut+Hizmet

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- Ticaret
- Ticaret+Depo
- Ticaret+Hizmet
- Ticaret+İmalat
- Ticaret+Turizm
- Hizmet
- Depo
- İmalat
- Hamam

TURİZM TESİS ALANLARI

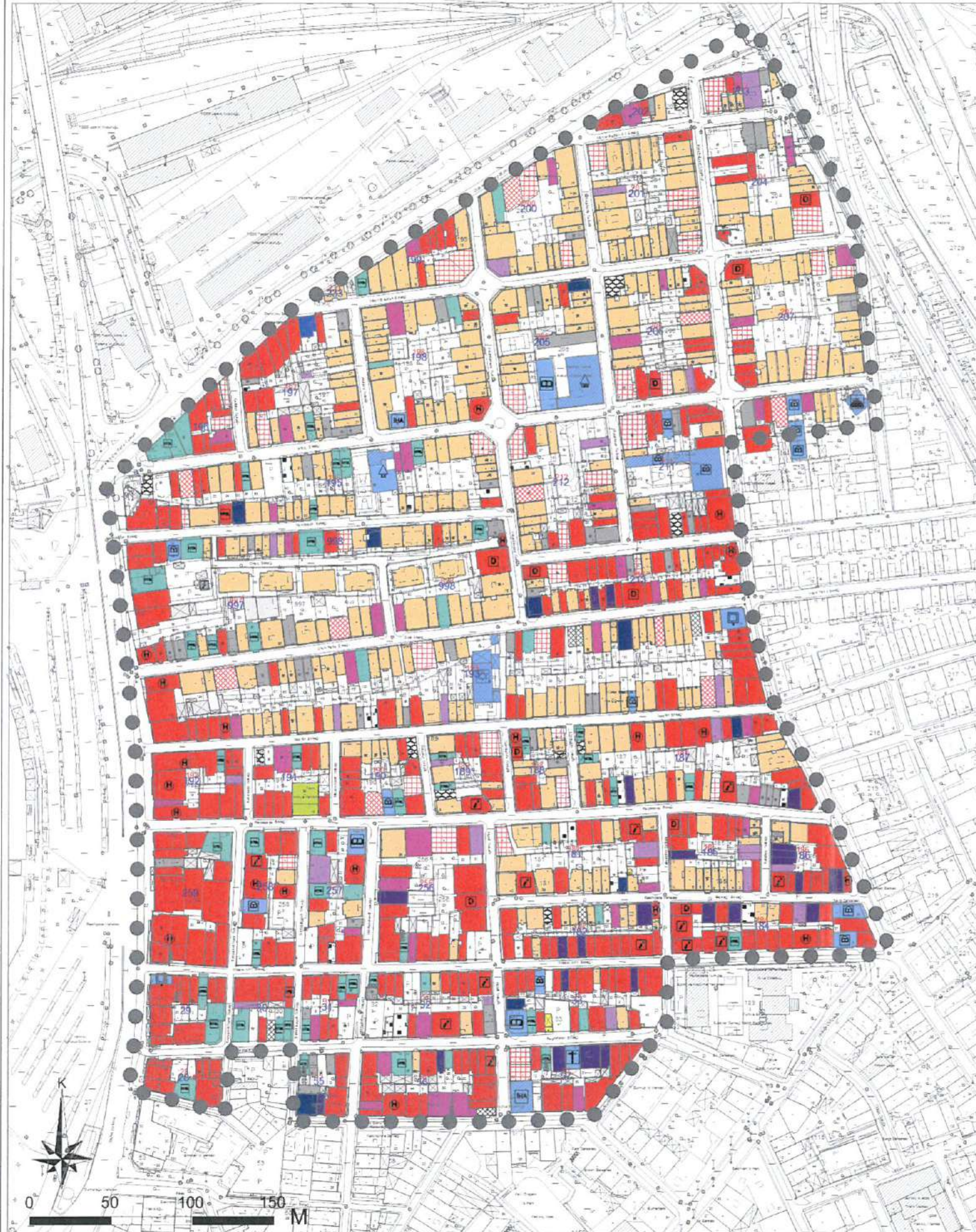
- Otel
- Apart. Suite ve Rezidans

DONATI ALANLARI

- Cami
- Sinagog
- Kilise
- İdar tesis
- İlköğretim
- Kültür
- Lise
- Resmî kurum
- Sağlık
- Yurt

DİĞER KULLANIMLAR

- Sendika
- Dernek
- İnşaat
- Müştemilat
- Otopark (müştemilat)
- Boş
- Trafo
- Harabe
- Yıkık
- Tescilli parsel



7.3.1.1. Fonksiyon Kullanım Alt Türleri Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nda bulunan yapı fonksiyonlarının bir kısmının alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği tespit edilmiş ve söz konusu fonksiyonların alan içindeki dağılımları ve oluşturduğu alt bölgeler belirlenmiştir.

Planlama alanında bulunan

- **zemin kat** ticaret alt türlerinden;
- **yeme-içme** (kafe, lokanta, içkili mekan, fırın-pastane)
- **sanat atölyeleri**
- **yapı bütününde konaklama**

fonksiyonunun alan içinde bölgesel olarak **gelişim/önem gösterdiği tespit edilmiş** olup, söz konusu fonksiyonlara ilişkin **2017** yılında yapılmış olan arazi tespit çalışmaları, **2019 Aralık** ayında **güncellenmiş** ve yukarıda belirtilen alt başlıklar halinde ele alınmıştır.

Yeme İçme

Yeme-İçme başlığı altında kafe, lokanta, içkili mekan, fırın-pastane fonksiyonları detaylı olarak incelenmiş olup; 2017 ve 2019 yıllarına ait söz konusu fonksiyonların bulunduğu yapı adedini gösterir tablo aşağıda verilmiştir:

	KAFE	KIRAATHANE	LOKANTA	İÇKİLİ MEKAN	FIRIN-PASTANE	YEME-İÇME TOPLAM
BİNA ADEDİ (2017)	60	12	48	16	10	146
BİNA ADEDİ (2019)	87	11	51	15	9	173

Tablo 17: Yeme-İçme Fonksiyonları sayısı

Kafe-Kıraathane: Kafe ve Kıraathane fonksiyonları, yukarıdaki tabloda ayrı başlıklar halinde belirtilmiş, ancak analiz paftasında tek başlık olarak gösterilmiştir. Söz konusu fonksiyonların çalışma alanı üzerindeki konumu detaylı incelendiğinde:

- 2017 yılında yoğun olarak Karakolhane Caddesi ile Duatepe Sokağı'nın tamamı, Uzun Hafız ve Misak-ı Milli Sokaklarının doğusunda, daha az yoğun olarak İskele Sokağı ile Recaizade Sokağında yer aldığı görülmekte iken;
- 2019 yılında söz konusu fonksiyonun Karakolhane Caddesinde arttığı, Misak-ı Milli Sokağı'nda batı yönünde, Yoğurtçu Şükrü Sokağı'nda ise doğu yönünde gelişme gösterdiği görülmüştür.

Lokanta: Lokanta fonksiyonunun çalışma alanı üzerindeki konumu detaylı incelendiğinde:

- 2017 yılında yoğun olarak Rıhtım Caddesi ile Misak-ı Milli Sokağı'nın batısında, daha az yoğun olarak Reşitefendi ve Recaizade Sokaklarının batısı ile Yoğurtçu Şükrü Sokağı'nda yer aldığı görülmekte iken;
- 2019 yılında söz konusu fonksiyonun Rıhtım Caddesi ile Tayyareci Sami Sokağı'nda arttığı görülmüştür.

İçkili Mekan: İçkili Mekan fonksiyonunun çalışma alanı üzerindeki konumu detaylı incelendiğinde:

- 2017 yılında İzzettin ve Misak-ı Milli Sokaklarının batısında yer aldığı görülmekte iken;
- 2019 yılında söz konusu fonksiyonun konumuna ilişkin değişiklik görülmemiştir.

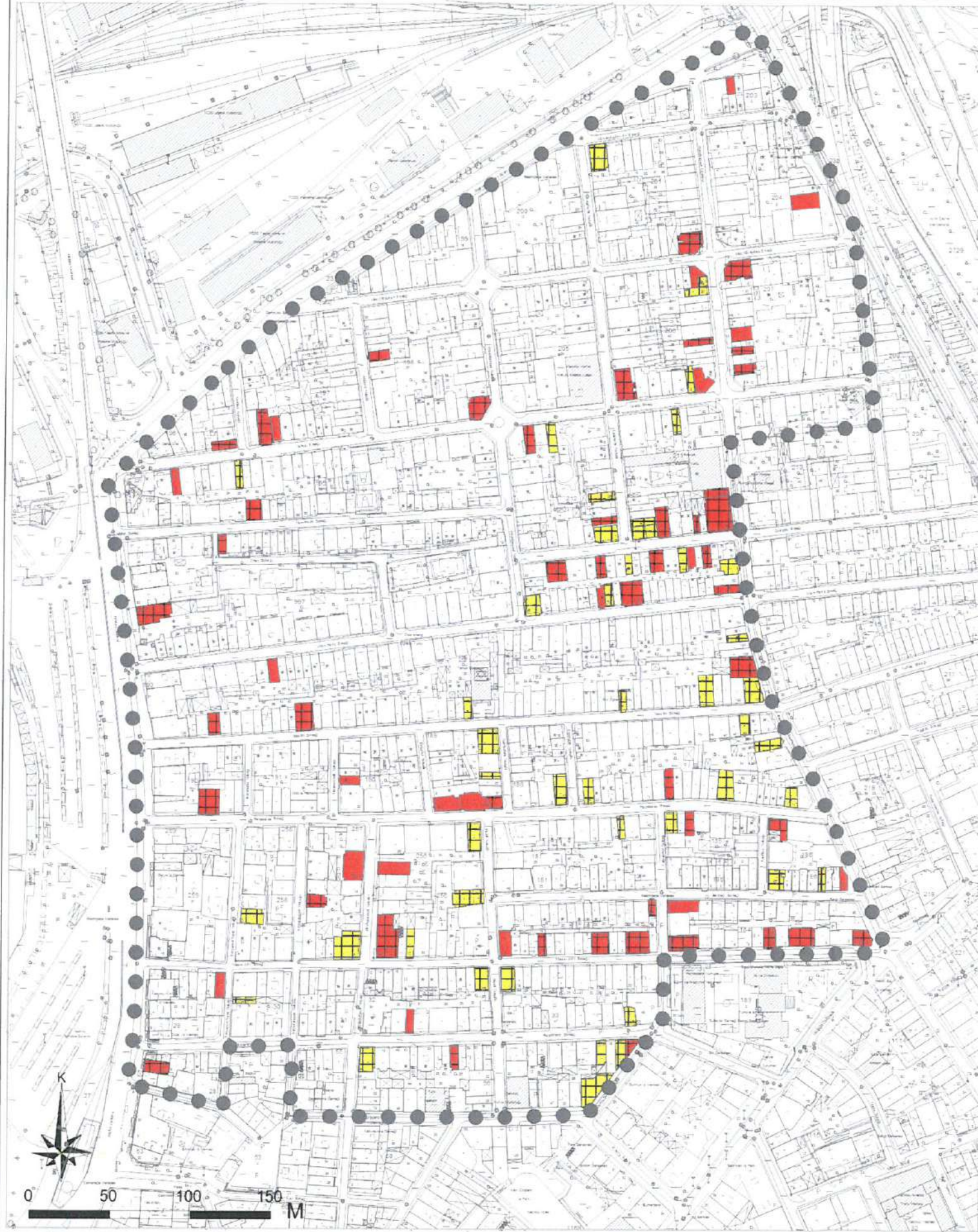
Fırın-Pastane: Fırın-Pastane fonksiyonu Karakolhane Caddesi üzerinde daha yoğun olmak üzere, alan bütününde bulunduğu görülmüş olup; 2017-2019 yılları arasında değişiklik gözlenmemiştir.



DETAY FONKSİYON ANALİZİ

LEJAND

- 2017 KAFE_KİRAATHANE
- 2019 KAFE_KİRAATHANE
- TESCİLİ YAPILAR



Atölye-Galeri-Kültür Sanat

Atölye-Galeri-Kültür Sanat başlığı altında söz konusu fonksiyonlar detaylı olarak incelenmiş olup; 2017 ve 2019 yıllarına ait söz konusu fonksiyonların bulunduğu yapı adedini gösterir tablo aşağıda verilmiştir:

	ATÖLYE	GALERİ	KÜLTÜR-SANAT
BİNA ADEDİ(2017)	65	1	0
BİNA ADEDİ(2019)	74	2	1

Tablo 18: Atölye-Galeri-Kültür Sanat Fonksiyonları sayısı

Atölye-Galeri-Kültür Sanat fonksiyonlarının çalışma alanı üzerindeki konumu detaylı incelendiğinde yoğun olarak Karakolhane Caddesi'nin kuzeyi ile Duatepe, Recaizade, İzzettin, Süngertaşı Sokaklarında, daha az yoğun olarak ise Uzun Hafız, İskele ve Taşlıbayır Sokaklarında yer aldığı görülmüş olup; 2019 yılında yenilenen arazi çalışmaları kapsamında özellikle sanat atölyelerinin arttığı, ancak alan üzerindeki dağılımının değişmediği tespit edilmiştir.

RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ANA



Harita 48:Atölye-Galeri-Kültür Sanat Fonksiyonu Ana

Konaklama

Konaklama fonksiyonunun çalışma alanının kuzeybatısı ve güneybatısında otel, apart, suites v.b. alt türleri ile yoğunlaştığı gözlemlenmiş olup, alan üzerindeki sayısı ve değişimini gösteren tablo aşağıda verilmiştir:

	KONAKLAMA
BİNA ADEDİ(2017)	74
BİNA ADEDİ(2019)	87

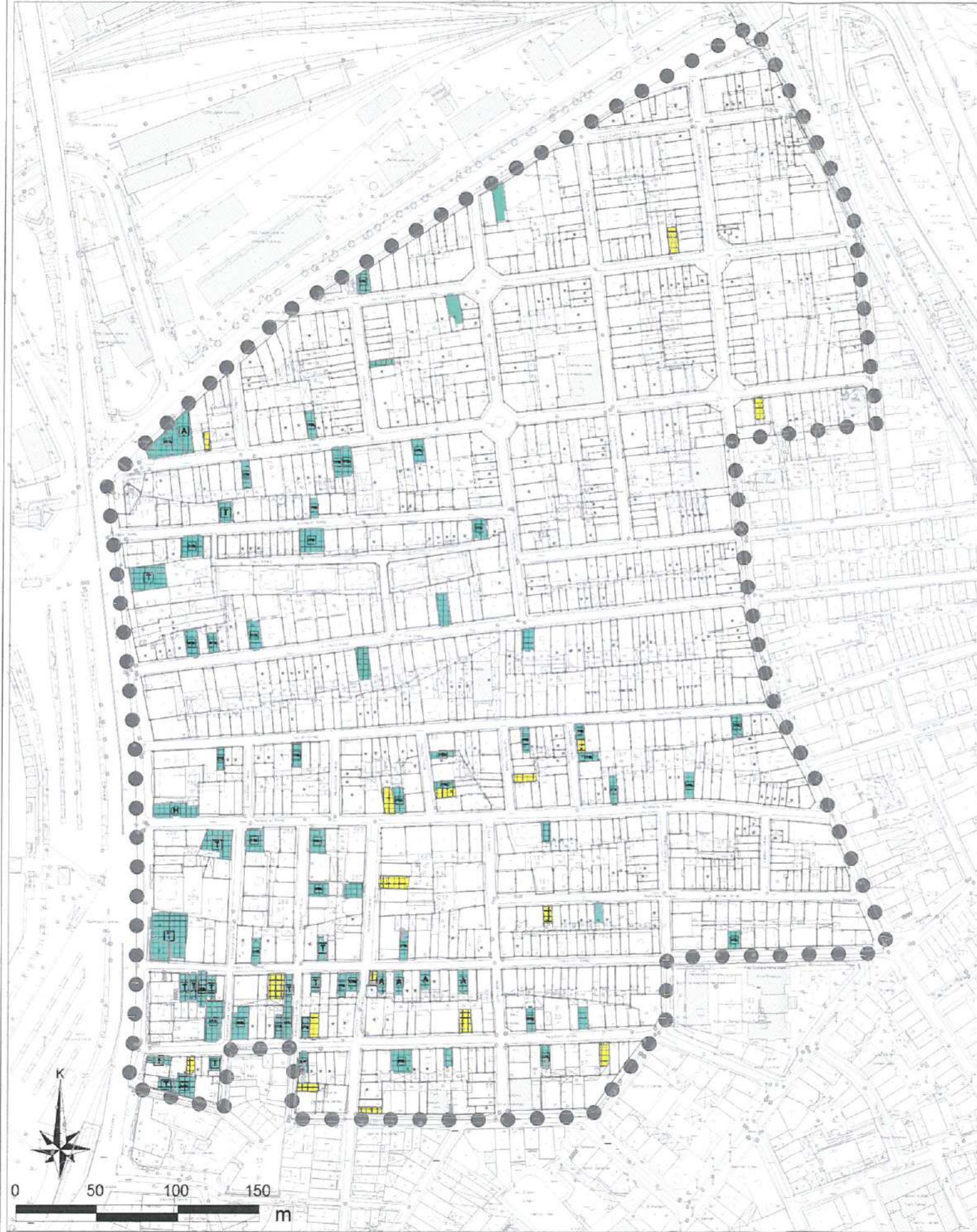
Tablo 19: Konaklama Fonksiyonu sayısı

Konaklama fonksiyonunun alan üzerindeki konumu detaylı olarak incelendiğinde alanın güneyinde;

- Misak-ı Milli Sokak, Reşitefendi Sokak, Eşrefoğlu Sokak, Başakçı Sokak ile Recaizade Sokak'ın batısında;

alanın kuzeyinde ise;

- Uzunhafız, Nemlizade, İskele Sokaklar ve Orgeneral Şahap Gürler Caddesi'nin batısında yer aldığı görülmüştür.



TURİZM FONKSİYON ANALİZİ

LEJAND

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

T Ticaret+Turizm

A Ticaret+Apart

H Hizmet+Turizm

TURİZM TESİS ALANLARI

O Otel (Turizm)

Apart, Suite ve Rezidans

TURİZM_2019

TURİZM_2019_AÇILAN

TESCİLLİ PARSEL

7.3.2. Mekansal Fonksiyon Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin yapılan birim bazlı arazi çalışmaları yukarıda detaylı olarak açıklanan "Tüm Katlar Fonksiyon Analizi"nden yola çıkılarak oluşturulan **Mekansal Arazi Kullanımı** tablosu aşağıdaki gibidir.

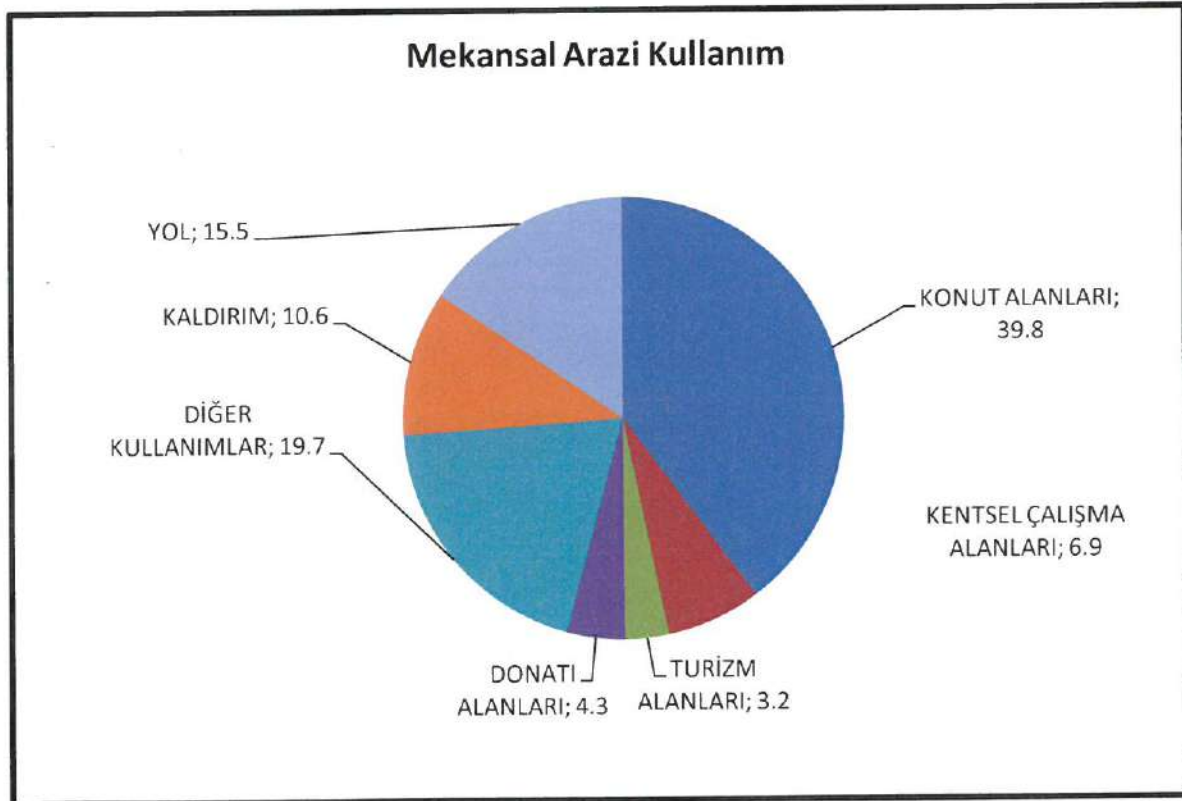
MEKANSAL ARAZİ KULLANIM			
Alan Adı	Oran	Durum (m2)	Kişi Başı Alan (m2)
KONUT ALANLARI			
KONUT	18.7%	41518.77	2.44
KONUT TİCARET	16.8%	37299.25	2.19
KONUT TİCARET HİZMET	1.6%	3550.43	0.21
KONUT TİCARET İMALAT	2.7%	5962.92	0.35
	39.8%	88331.37	5.19
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
TİCARET	0.5%	1013.68	0.06
TİCARET+HİZMET	5.7%	12719.49	0.75
HİZMET	0.4%	984.61	0.06
HAMAM	0.3%	560.87	0.03
	6.6%	15278.65	0.87
TURİZM ALANLARI			
TURİZM	3.2%	7064.57	0.42
DONATI ALANLARI			
İLKOKUL ALANI	0.5%	1132.75	0.07
İDARİ HİZMET ALANI	0.2%	389.59	0.02
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.2%	303.65	0.02
KÜLTÜREL TESİS	0.8%	675.82	0.1
NAMAZGAH	0.1%	118.63	0.01
CAMİ	0.2%	433.07	0.03
COCUK BAHCESİ	0.0%	95.96	0.01
LİSE ALANI	0.8%	1793.16	0.11
SİNAGOG	0.4%	891.88	0.05
YURT ALANI	0.7%	2708.72	0.09
PARK	0.5%	1078.64	0.06
	4.4%	9621.87	0.57
DİĞER KULLANIMLAR			
DERNEK	0.3%	575.68	0.03
DEPO	0.1%	226.09	0.01
İNSAAT	0.8%	1750.24	0.1
YIKIK	0.1%	228.28	0.01
BAHCE	17.3%	38399.02	2.26

DİĞER	0.2%	402.88	0.02
OTOPARK	1.0%	2106.4	0.12
	19.7%	43688.59	2.55
KALDIRIM	15.5%	23575.14	1.39
YOL	16.0%	34341.91	1.51
TOPLAM	100.0%	221902.13	

Tablo 20: Mekansal Arazi Kullanım Analizi

MEKANSAL ARAZİ KULLANIM		
Alan Adı	Durum (m2)	Oran
KONUT ALANLARI	88331.37	39.8
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	15278.65	6.9
TURİZM ALANLARI	7064.57	3.2
DONATI ALANLARI	9621.9	4.3
DİĞER KULLANIMLAR	43688.59	19.7
KALDIRIM	23575.14	10.6
YOL	34341.91	15.5
	221902.13	100.0

Tablo 21: Mekansal arazi kullanım oranları



Grafik 42: Mekansal arazi kullanım oranları

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasında plan alanı genel olarak; **Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Turizm Alanları, Donatı Alanları, yol ve kaldırım alanları** ve **diğer kullanımlar** başlıkları altında irdelenmiştir.

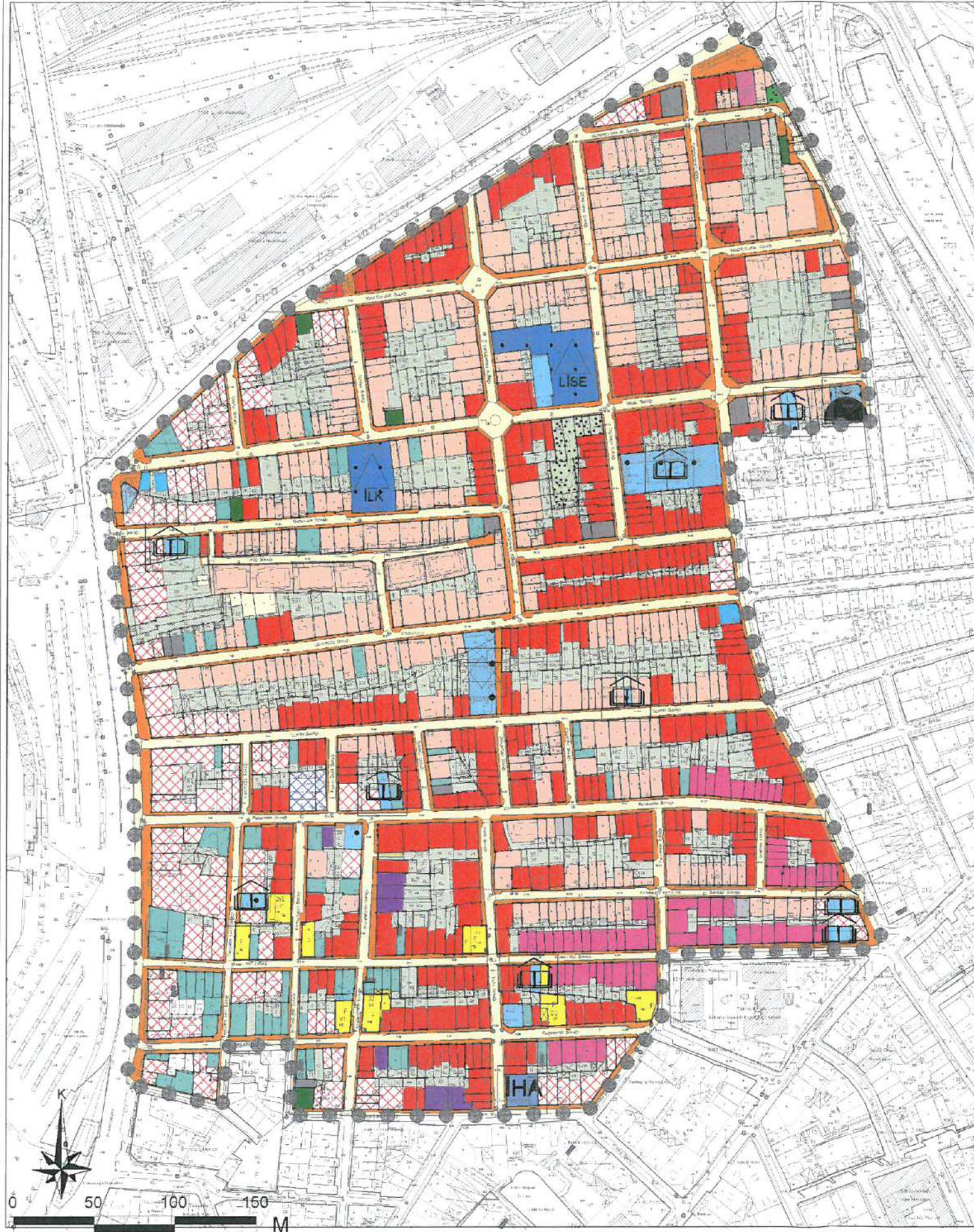
- Mekansal fonksiyon analizine bakıldığında; kentsel sit alanının genel karakterine de uygun olarak konut fonksiyonu içeren alanlar %39.8 ile en fazla alan kaplayan fonksiyon olarak ortaya çıkmaktadır.
- Zemin kat ticaret kullanımı yaygın olmakla birlikte konut +ticaret kullanımı %16.8 lik bir paya sahiptir. Saf konut olarak belirlenen alan %18.7 dir. Saf konut alanları planlama alanın kuzeyinde yer alırken alanın güneyinde zemin kat ticareti merkeze yaklaştıkça yoğunlaşmaktadır.
- Rijit yol dokusu ile %15.5 yol alanı ve %10.6 lık kaldırım alanları toplamda %31.5 oranla mekansal dağılımda önemli bir yüzdeye sahiptir.
- Kentsel Çalışma Alanları, Rıhtım Caddesi ve Karakolhane Caddesi ve bu caddeyi Rıhtım Caddesine bağlayan doğu batı akslarında yoğunlaşmakta olup alan genelinde %6.6 lık bir orana sahiptir.
- Donatı alanları kentsel alan kullanımında %4.4 lük bir yüzdeye sahip olup, eğitim ve dini tesis alanları gibi kullanımlar mahalle ölçeğinde kalmaktadır.
- Diğer kullanım türlerinde alan genelinin %19.7 lik bir kısmını oluşturmaktadır. Bu oranın %17.3 gibi büyük bir kısmını arka bahçeler kaplamaktadır. Planlama ilkelerinde önemli bir yere sahip olmasından dolayı mekansal alan kullanımı dağılımında ayrı bir başlık olarak değerlendirilmiştir.
- Diğer alan kullanımı başlığı altında inşaat alanları ve tescilli boş parsellerde yer alan otopark fonksiyonu da dikkat çekmektedir.



MEKANSAL FONKSİYON ANALİZİ

LEJAND

- KONUT ALANLARI**
- KONUT
 - KONUT_TİCARET_HİZMET
 - KONUT_TİCARET_İMALAT
 - KONUT_TİCARET
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
- HİZMET
 - TİCARET
 - TİCARET_HİZMET
 - HAMAM
- TURİZM ALANLARI**
- TURİZM
- DONATI ALANLARI**
- CAMI
 - COCUK_BAHÇESİ
 - IHA
 - İLKOKUL_ALANI
 - BELEDİYE_HİZMET_ALANI
 - KÜLTÜREL_TESİS
 - LİSE_ALANI
 - NAMAZGAH
- PARK**
- YURT_ALANI
 - SINAGOG
- DİĞER KULLANIMLAR**
- BAHÇE
 - DEPO
 - DERNEK
 - İNSAAT
 - OTOPARK
 - YIKIK
 - DİĞER
 - KALDIRIM
 - YOL



7.3.2.1. Konut Alanları

Mekansal Stratejik Plan, Mevcut Durum Raporuna göre Kadıköy İlçesi içerisinde 2017 yıl sonu itibari ile 28.466 bina bulunmaktadır. İlçe genelinde toplam 263.641 bağımsız bölüm, 51.280 işyeri bulunmaktadır.

Mevcut Bina Sayısı	Mesken Sayısı	Mevcut İş Yeri Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı
28.466	263.541	51.280	314.821

Tablo 22: Kadıköy İlçesi'ndeki mevcut bina, mesken ve iş yeri adetleri

Mahalleler	Bina Adedi	Mesken Adedi	Ofis ve İşyeri Adedi
19 Mayıs	927	15.321	2.184
Acıbadem	1.471	14.360	1.806
Bostancı	1.499	17.895	2.348
Caddebostan	1.155	12.450	1.948
Caferağa	2.481	13.772	4.482
Dumlupınar	1.227	11.790	1.170
Eğitim	1.305	8.246	2.553
Erenköy	1.234	18.323	1.352
Fenerbahçe	1.176	11.753	1.680
Feneryolu	999	13.914	1.409
Fikirtepe	1.386	9.913	1.484
Göztepe	1.520	21.806	1.754
Hasanpaşa	1.420	7.438	2.549
Koşuyolu	1.309	3.624	1.059
Kozyatağı	1.110	18.363	2.602
Merdivenköy	1.707	17.514	3.047
Osmanağa	1.832	5.311	9.397
Rasimpaşa	1.798	7.539	3.124
Sahrayı Cedit	927	14.074	1.935
Suadiye	1.398	15.492	2.263
Zühtüpaşa	585	4.643	1.134

Tablo 23: Kadıköy İlçesi'ndeki mevcut bina, bağımsız bölüm ve iş yeri adetlerinin mahallelere göre dağılımı

FONKSİYON BİRİM SAYILARI			
	DOLU	BOŞ	TOPLAM
KONUT BİRİMİ SAYISI	4366	79	4445
TİCARET BİRİMİ SAYISI	607	62	669
HİZMET BİRİMİ SAYISI	660	-	660
DEPOLAMA BİRİMİ SAYISI	59	-	59
DİĞER BİRİMLER	168	-	168
TOPLAM	5860	141	6001

Tablo 24: Fonksiyon birim sayıları

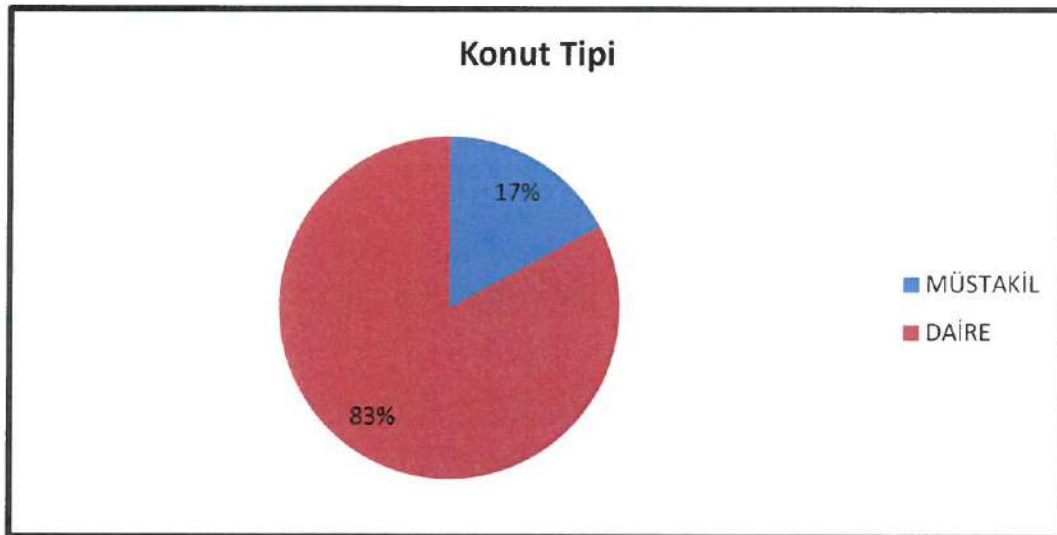
Mekansal fonksiyon analizinde; alanda tespit edilen 24 farklı fonksiyon türünden konut fonksiyonu içeren *Konut*, *Konut+Depo*, *Konut+Dernek*, *Konut+Hizmet*, *Konut+İmalat*, *Konut+Ticaret*, *Konut+Ticaret+Depo*, *Konut+Ticaret+Hizmet*, *Konut+Ticaret+İmalat* alanları “**Konut Alanları**” başlığı altında toplanmış olup, sit alanının genel karakterine de uygun olarak *konut fonksiyonu içeren alanlar* **%39.8** ile en fazla alan kaplayan fonksiyon olarak ortaya çıkmaktadır.

1/1000 ölçekte hazırlanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı analiz çalışmaları kapsamında yapılmış olan ve detayları raporun altıncı bölümünde açıklanmakta olan hane halkı anketinin **hane durumuna** ilişkin verileri aşağıda açıklanmaktadır.

Hane Halkı Anketi, Hane Durumu:

Konut Tipi

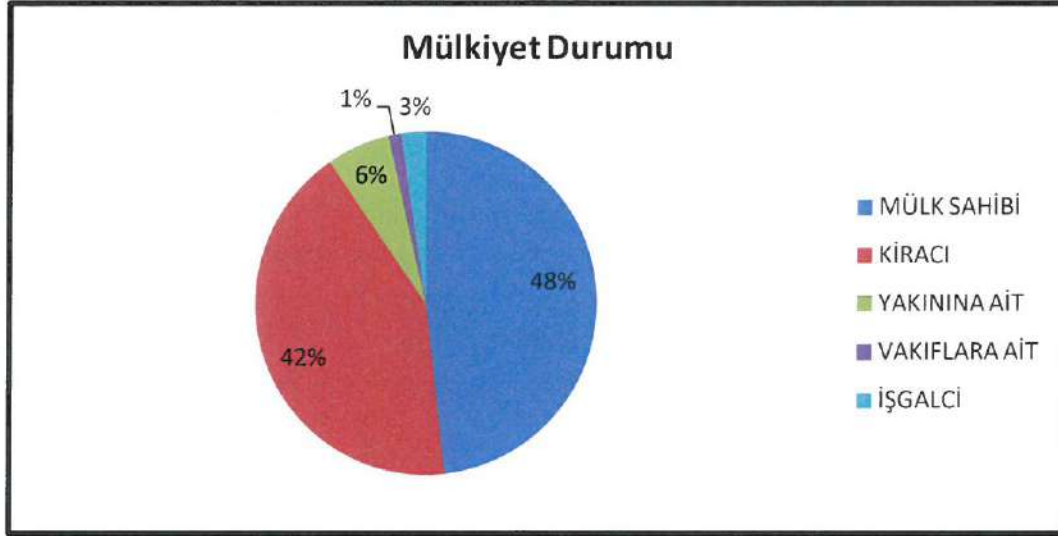
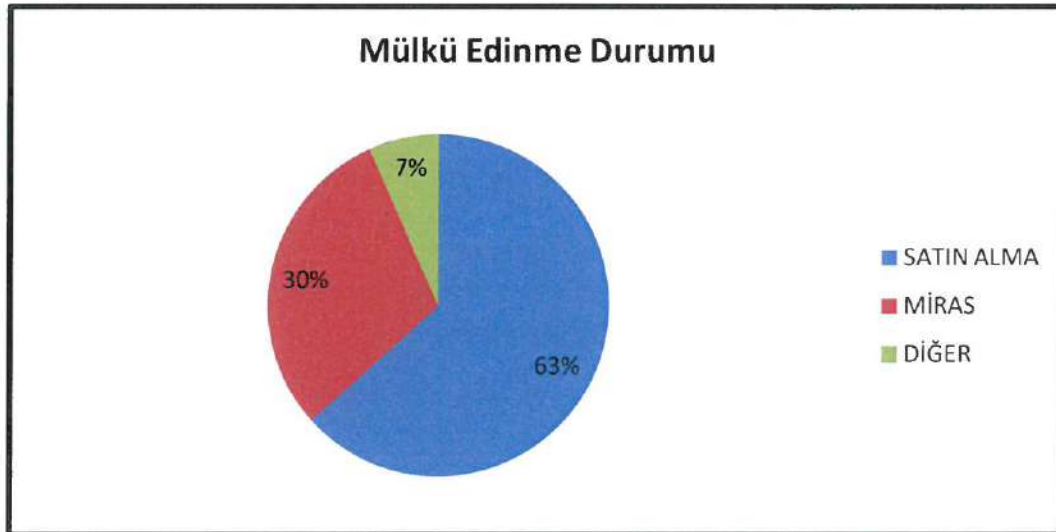
Rastgele örneklem metoduyla görüşme yapılan kişilerin %83'ü apartman dairesinde yaşamaktadır.



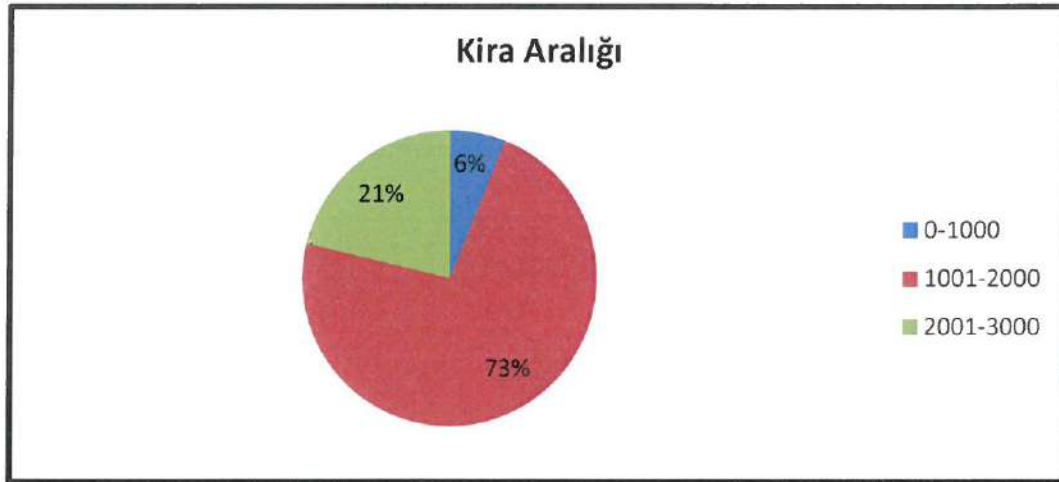
Grafik 43: Konut tipi

Mülkiyet Durumu

Bu soruya yanıt veren görüşmecilerin %48'i mülk sahibi, %42'si kiracı, %6'sı yakınına ait bir konutta yaşadığını belirtirken; %1'i vakıflara ait mülkte, %3'ü işgalci olarak yaşadığını belirtmiştir. Görüşmecilerin ev sahibi olanlarına mülkiyetlerini nasıl edindikleri de sorulmuş olup; %63'ü satın alma yolu ile, %30'u ise miras yolu ile olduğunu ifade etmiştir.

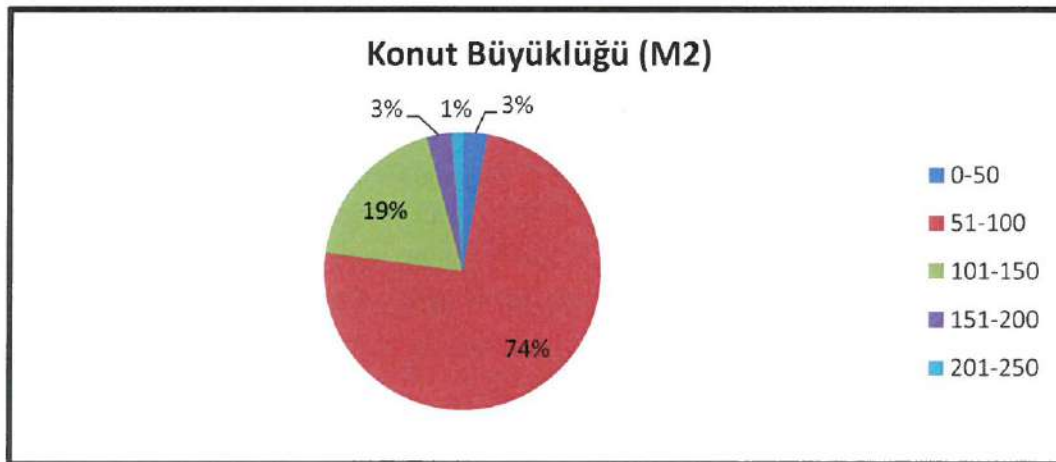
**Grafik 44: Mülkiyet durumu****Grafik 45: Mülkü edinme durumu****Kira Oranları:**

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında kiraların mevcut durumu vermesi açısından kira aralığı sorulmuştur. 1001-2000 TL arasında kiraların %73 oran ile yoğunluk kazandığı görülmektedir. Bu durum oturlan konutların büyüklüğü ile de doğru orantılıdır.

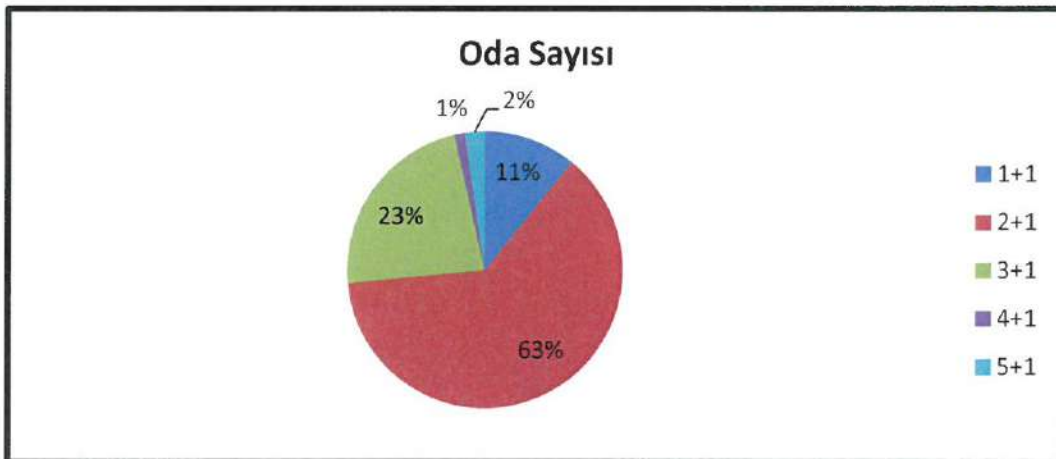


Grafik 46: Kira aralığı

Görüşmecilerin %74'ü konut büyüklüğünün 51-100 m² aralığında olduğunu, %63'ü oda sayısının 2+1 olduğunu belirtmiştir.



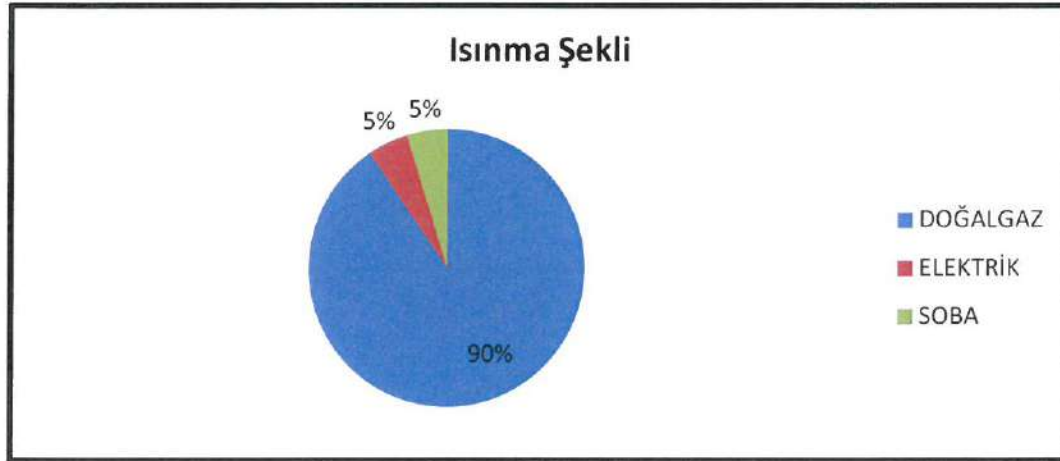
Grafik 47: Konut büyüklüğü



Grafik 48: Konuttaki oda sayısı

Isınma Şekli:

Görüşmecilerin %90'ının yaşadıkları yerlerin ısınmasını doğalgaz ile sağladıkları ancak kalanın elektrik ve soba aracılığıyla ısınma ihtiyacını karşıladıkları görülmüştür.

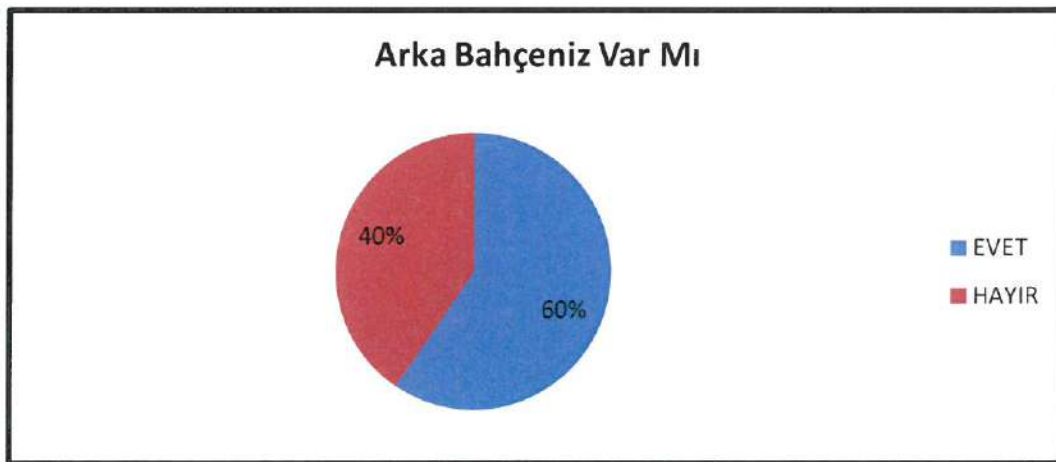


Grafik 49: Isınma şekli

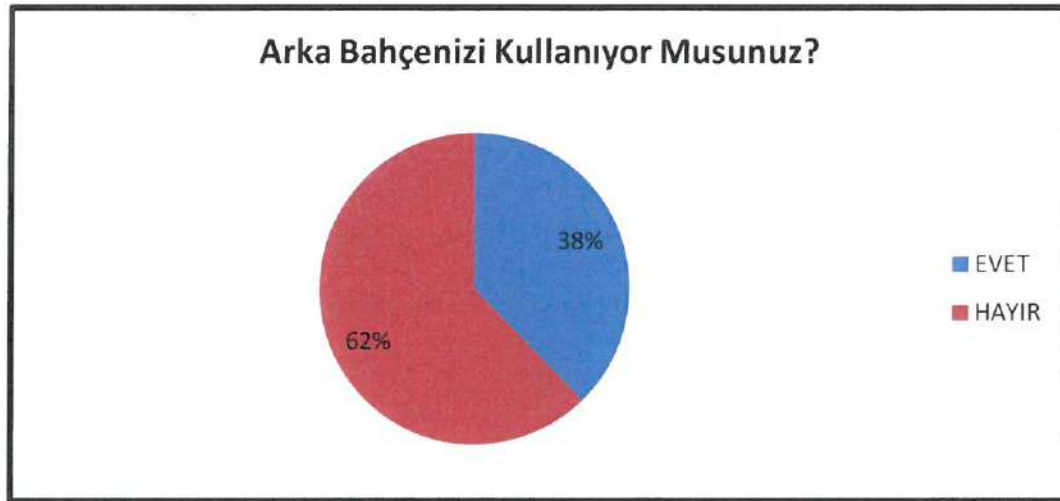
Arka Bahçe/Ada Ortası Kullanım Durumu:

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı sınırları içinde Bitişik ve Blok Nizam yapılaşma koşullarının bulunması nedeni ile genellikle ada ortalarında konumlanmış arka bahçe kullanımları bulunmaktadır. Görüşmecilerin %60'ı arka bahçeleri olan binalarda yaşamakta olduğunu belirtmiş olup; arka bahçesinin bulunduğunu belirten kişilerin %62'sinin arka bahçesini kullanmadığını ifade ettiği görülmektedir. Arka bahçelerin genellikle zemin katta oturanlar tarafından kullanıldığı, görece az bir oranda katılımcılar ise komşular ile bir araya gelmek için kullanıldığının ifade edildiği görülmüştür.

Ayrıca arka bahçelerin temiz olmadığından, haşerelerin bulunduğundan ve bakımının düzenli olarak gerçekleştirilmediğinden de söz edilmiştir.



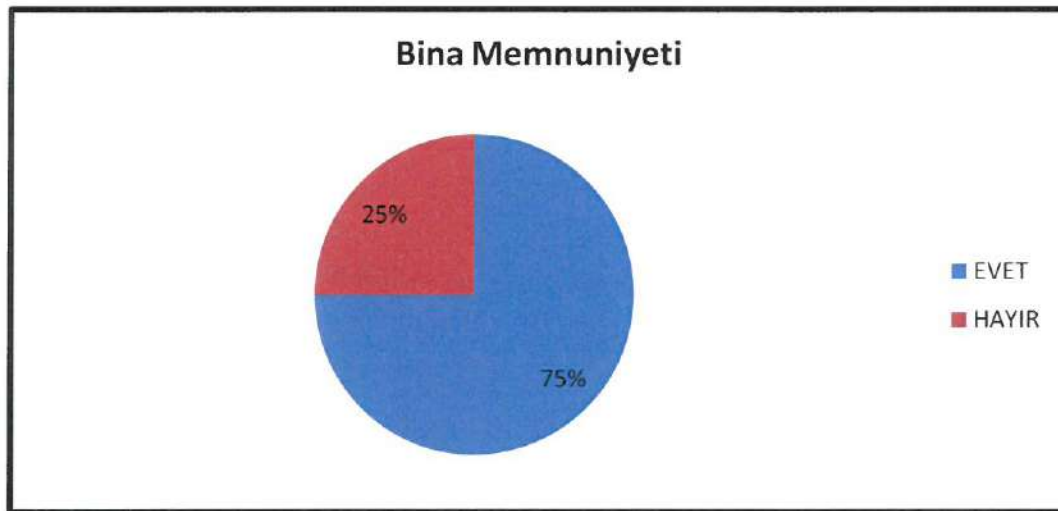
Grafik 50: Arka bahçe durumu



Grafik 51: Arka bahçe kullanımı

Bina Memnuniyeti:

Soruyu yanıtlayan görüşmecilerin %75'inin yaşadıkları binadan memnun olduklarını belirtmiştir.

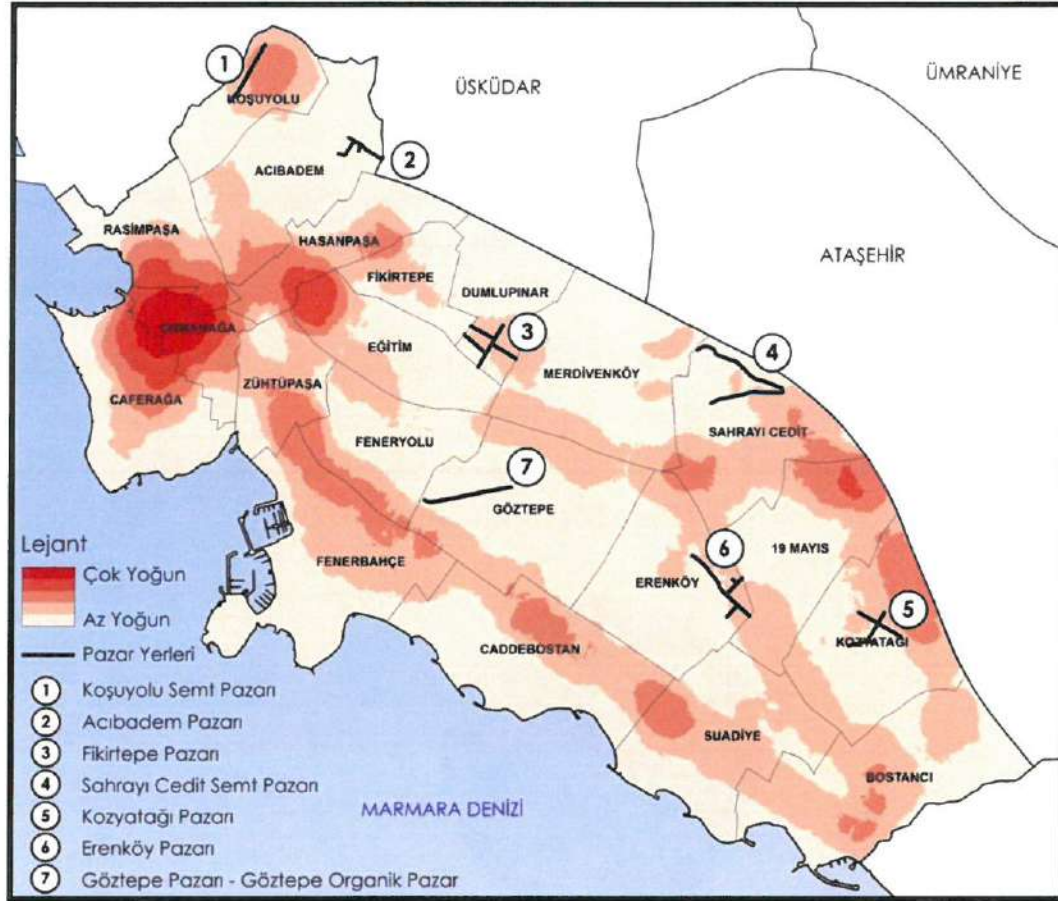


Grafik 52: Bina memnuniyeti

7.3.2.2. Kentsel Çalışma Alanları

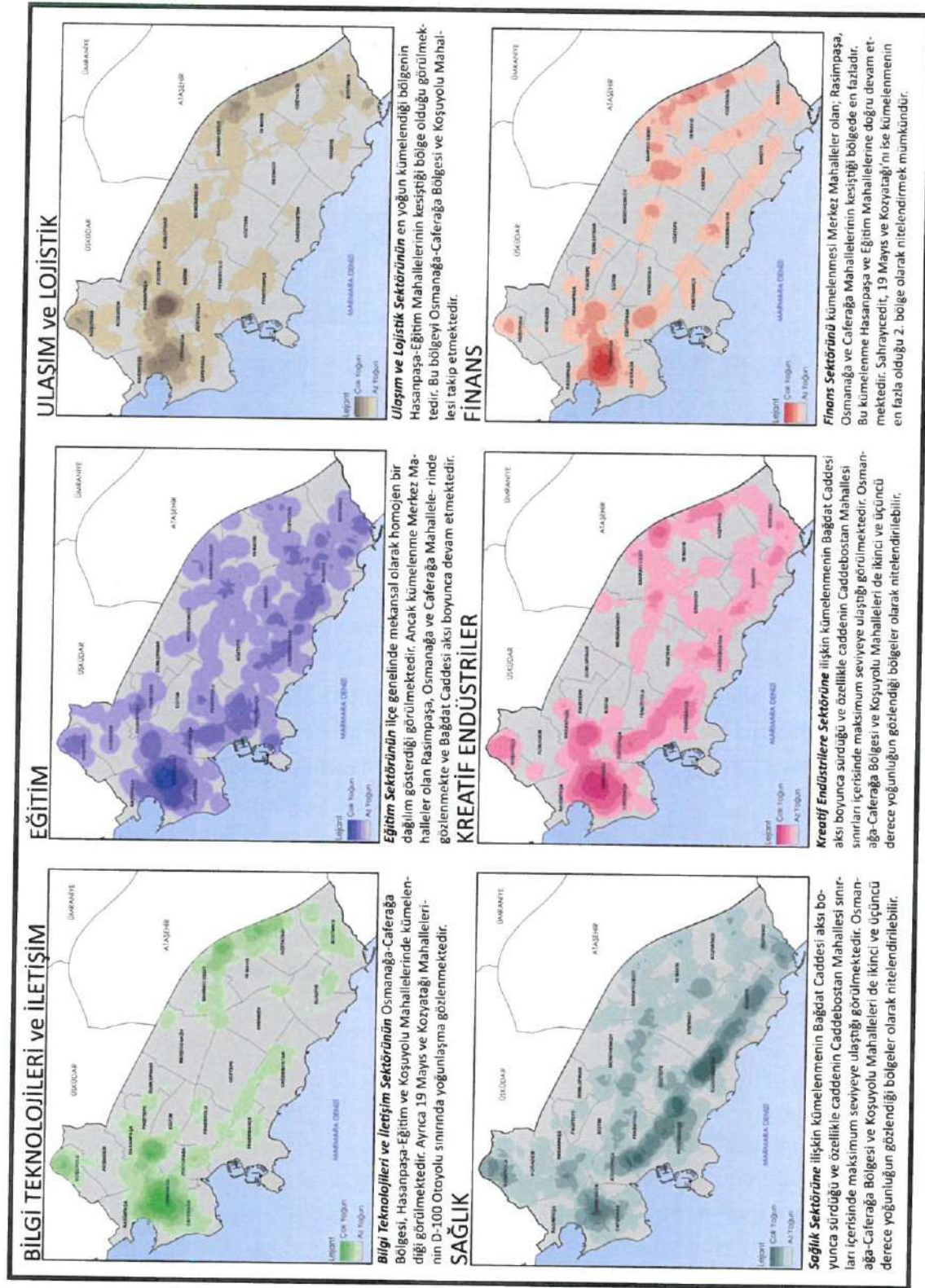
Kadıköy İlçesi bütününde yer alan firmaların faaliyet kollarına göre dağılımına bakıldığında; Ticaret Odası verilerine göre **2016** yılında Kadıköy İlçesinde toplam **23.877** firma faaliyet göstermektedir. Faaliyet türlerine göre sınıflandırıldığında; ticaret, hizmet ve inşaat sektörleri Kadıköy İlçesindeki ekonomik faaliyetlerin %86'sını oluşturduğu görülmektedir.

İstanbul Ticaret Odasına üye işletmelerin ısı haritası incelendiğinde; Kadıköy İlçesi içerisinde ticari faaliyetlerin kırmızı lekelerle gösterilen Söğütlüçeşme Caddesi etrafında Osmanağa, Rasimpaşa ve Caferağa Mahallelerinin kesişiminde yoğunlaştığı görülmektedir. İkinci yoğunluk Marmara Üniversitesi Göztepe Kampüsü ile Kadıköy Belediyesi arasında Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerindedir. 19 Mayıs Mahallesi ve Kozyatağı Mahallesi E-5 Otoyolu aksı üzerinde de ticari fonksiyonların yoğunlaşması söz konusudur.



Harita 52: Kadıköy İlçesi'nde yer alan ticari faaliyetlerin mekansal yoğunluğu
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)

Kadıköy İlçesi'nde Hizmet sektörünün ekonomik faaliyetler alanında ki payı ise %36'dır, Kreatif endüstriler olarak isimlendirilen sektörlerin hizmet sektörü içerisinde ki payı ise %44'tür. Hizmet sektörünün ilçe içerisinde daha dengeli bir dağılıma sahip olduğu söylenebilir.



Harita 53: Kadıköy İlçesi'nde yer alan hizmetler sektörüne ilişkin faaliyetlerin mekansal yoğunluğu
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)

Planlama alanında belirlenen fonksiyon birim sayılarına bakıldığında; konut birim sayısının büyük bir farkla ilk sırada yer aldığı, arkasından gelen ticaret ve hizmet birimlerinin birbirine yakın sayıda oldukları görülmektedir.

FONKSİYON BİRİM SAYILARI			
	DOLU	BOŞ	TOPLAM
KONUT BİRİMİ SAYISI	4366	79	4445
TİCARET BİRİMİ SAYISI	607	62	669
HİZMET BİRİMİ SAYISI	660	-	660
DEPOLAMA BİRİMİ SAYISI	59	-	59
DİĞER BİRİMLER	168	-	168
TOPLAM	5860	141	6001

Tablo 25: Fonksiyon birim sayıları

Arazi tespit çalışmalarında alanda bulunan 24 farklı fonksiyon türünden *Ticaret, Ticaret+Apart, Ticaret+Hizmetler, Ticaret+Kurs, Ticaret+Sendika, Ticaret+Turizm, Hizmet* alanları **“Kentsel Çalışma Alanları”** başlığı altında toplanmıştır.

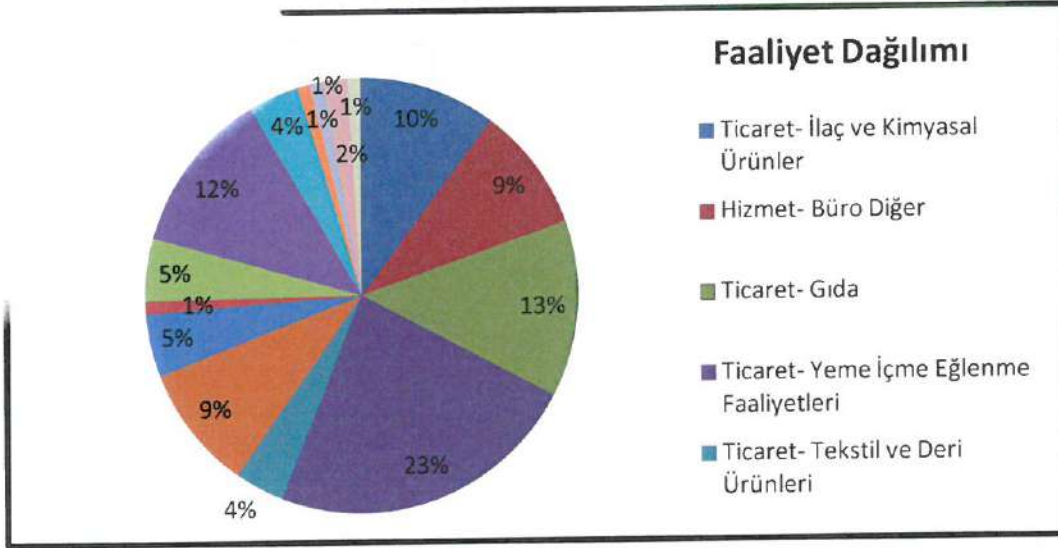
Mekansal fonksiyon analizine bakıldığında; “Kentsel Çalışma Alanları”nın, Rıhtım Caddesi ve Karakolhane Caddesi ve bu caddeyi Rıhtım Caddesine bağlayan doğu batı akslarında yoğunlaştığı ve alan genelinde %6.6 lık bir orana sahip olduğu görülmektedir.

Arazi kullanım tespitlerinde; gerek (*Konut, Konut+Depo, Konut+Dernek, Konut+Hizmet, Konut+İmalat, Konut+Ticaret, Konut+Ticaret+Depo, Konut+Ticaret+Hizmet, Konut+Ticaret+İmalat alanlarını kapsayan*) “Konut Alanları”, gerekse de (*Ticaret, Ticaret+Hizmet, Hizmet Alanlarını kapsayan*) “Kentsel Çalışma Alanları” içinde yer alan işletmelerden 107 adediyle ticaret anketi yapılmıştır. Bu anketlerde elde edilen veriler aşağıda açıklanmaktadır.

Ticaret Anketi Verileri:

İşyerlerinin Faaliyet Alanları

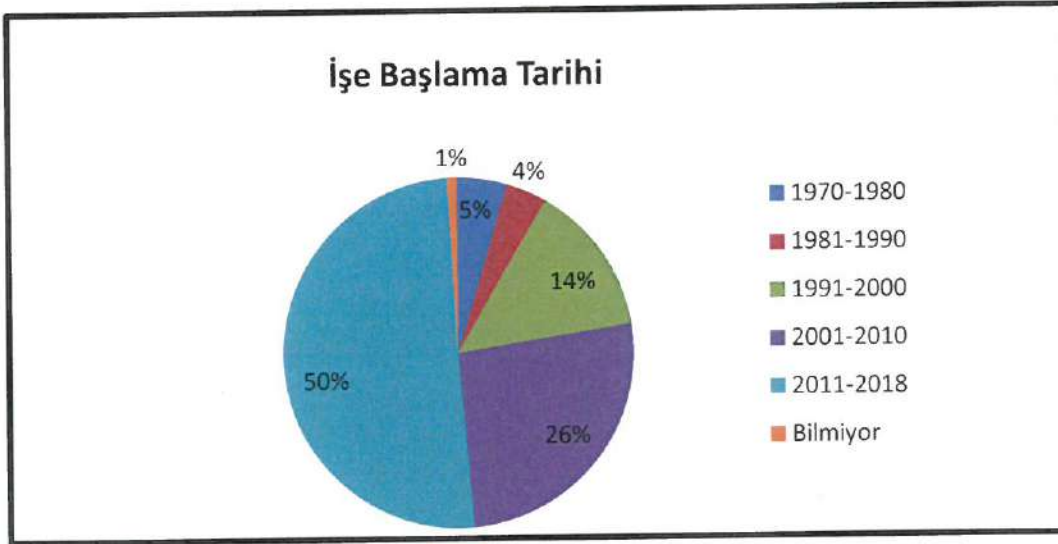
Alanda yapılan ticaret anketlerinde; Ticaret birimlerinde; en çok %23.3 ile *yeme-içme ve eğlenme* faaliyetlerinin, bunu %13 ile *gıda* sektörünün ve %12 ile *kağıt ve basım yayım* birimlerinin takip ettiği görülmekte olup, hizmet birimlerinde en çok %9 ile *büroların*, ardından %3 ile *gayrimenkul* birimlerinin yer aldığı görülmektedir.



Grafik 53: Faaliyet dağılımı

İşe Başlama Tarihleri

Ticaret birimlerinin işe başlama tarihlerine bakıldığında birimlerin %50 sinin 2011-2018 yılları arasında %26 sinin 2001-2010 yılları arasında toplam %76 sinin son 20 yıllık bir sürede faaliyete geçtiği belirtilmiştir.

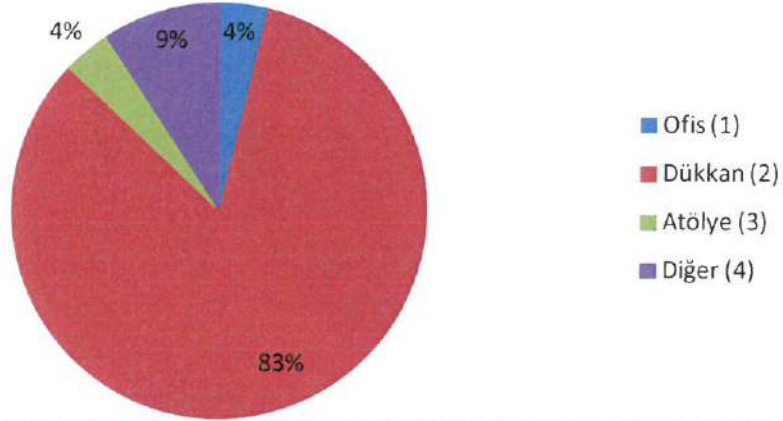


Grafik 54: İşe başlama tarihi

Çalışma Yerinin Niteliği

Ticaret birimlerinin niteliğine bakıldığında birimlerin %83'ünün dükkan, %4'ünün ofis, %4'ünün atölye, %9'unun diğer olduğu görülmektedir.

Çalışma Yerinin Niteliği



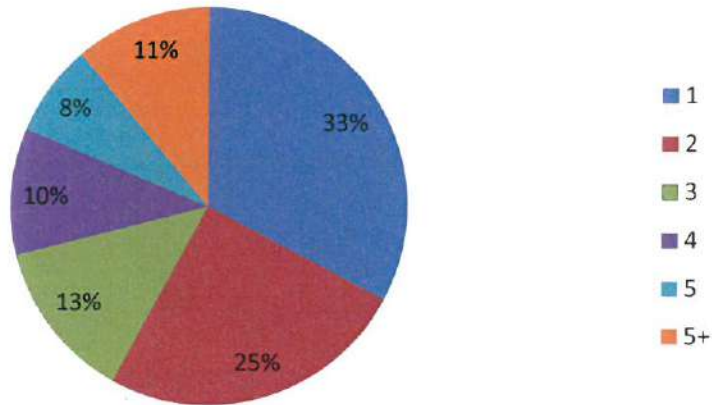
Grafik 55: Çalışma yerinin niteliği

Çalışan Bilgileri:

Çalışan Kişi Sayısı

Anket yapılan iş yerlerinde çalışan kişi sayısına bakıldığında; %33'ünde 1 kişinin çalıştığı, %25'inde 2 kişinin çalıştığı, %8'inde 5 kişinin çalıştığı görülmektedir.

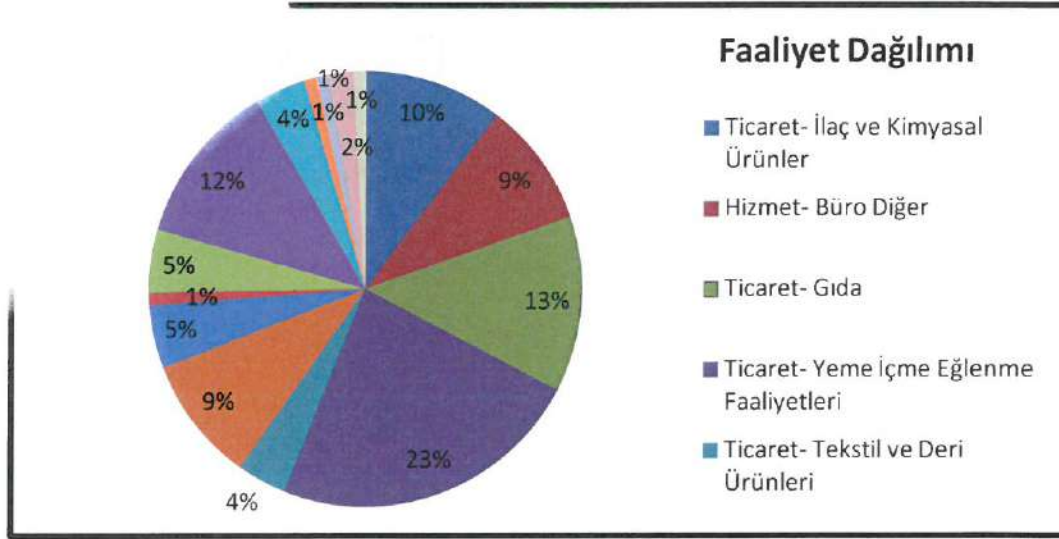
Çalışan Kişi Sayısı



Grafik 56: Çalışan kişi sayısı

Çalışanların Oturduğu Mahalleler

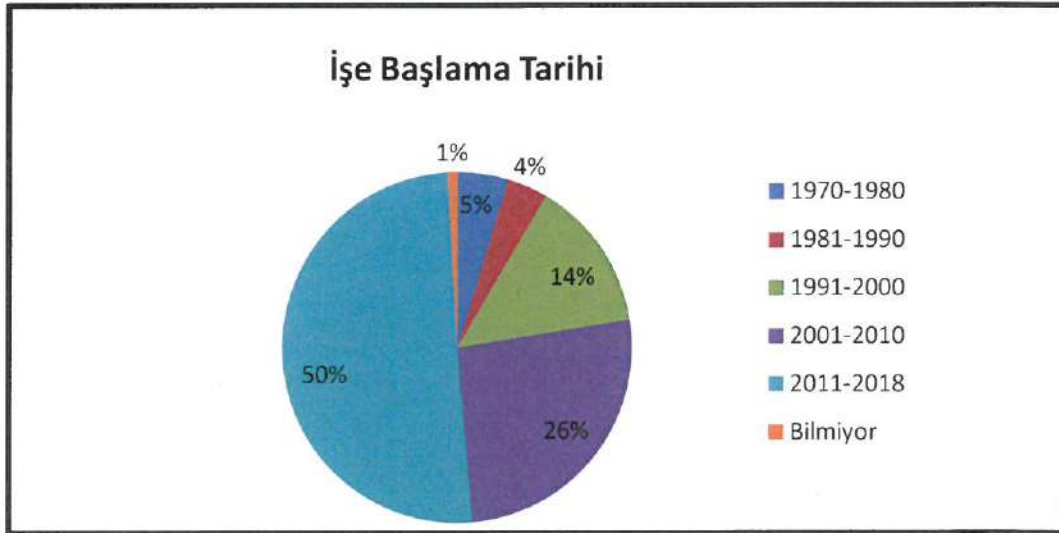
Anket yapılan iş yerlerinde çalışan kişilerin %57'sinin Kadıköy İlçe'sinin dışında, %24'ünün Rasimpaşa Mahallesi'nde, %19'unun ise Kadıköy İlçesi'nde oturduğu görülmektedir.



Grafik 53: Faaliyet dağılımı

İşe Başlama Tarihleri

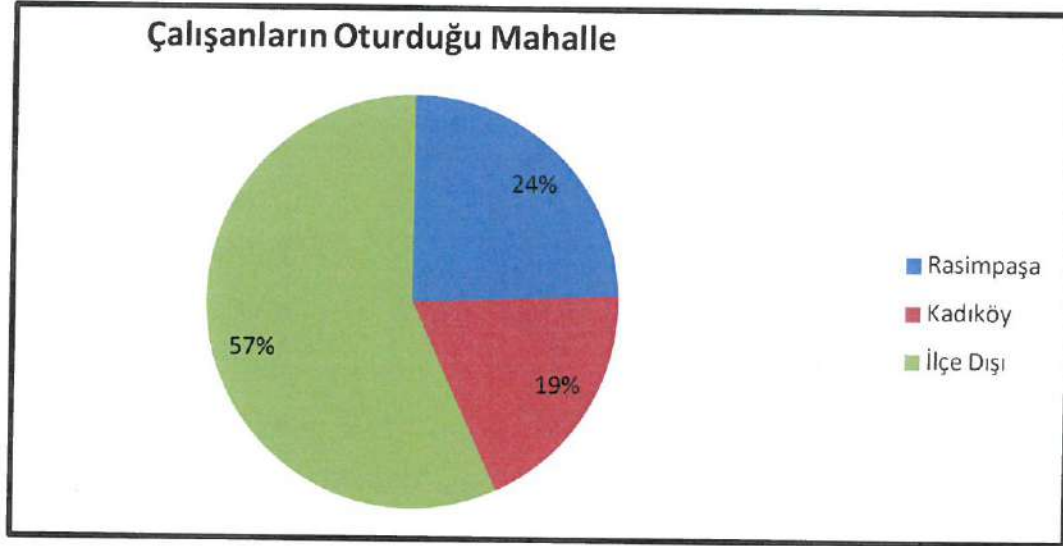
Ticaret birimlerinin işe başlama tarihlerine bakıldığında birimlerin %50 sinin 2011-2018 yılları arasında %26 sinin 2001-2010 yılları arasında toplam %76 sinin son 20 yıllık bir sürede faaliyete geçtiği belirtilmiştir.



Grafik 54: İşe başlama tarihi

Çalışma Yerinin Niteliği

Ticaret birimlerinin niteliğine bakıldığında birimlerin %83'ünün dükkan, %4'ünün ofis, %4'ünün atölye, %9'unun diğer olduğu görülmektedir.



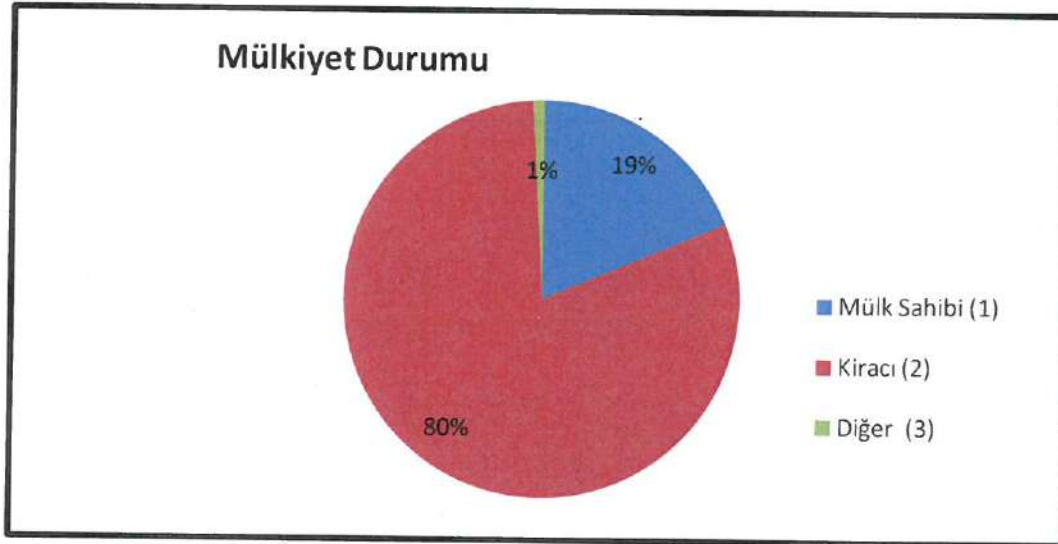
Grafik 57: Çalışanların oturduğu mahalle

Mülkiyet Bilgileri:

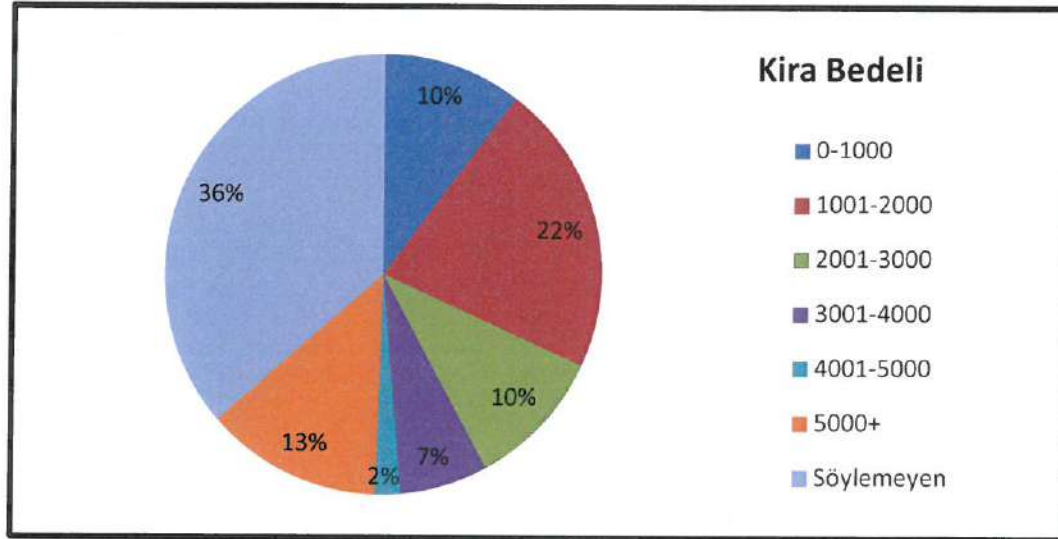
Mülkiyet Durumu ve Kira Bedeli

Görüşme yapılan iş yerlerinin %80 gibi büyük bir oranının kiracı, %19'unun mülk sahibi olduğu görülmektedir.

İş yerlerinin kira bedellerine bakıldığında ise; %22'sinin 1001-2000 tl aralığında, %13'ünün 5000 tl üzerinde olduğu görülürken, %36'sının kira bedelini paylaşmadığı dikkat çekmektedir.

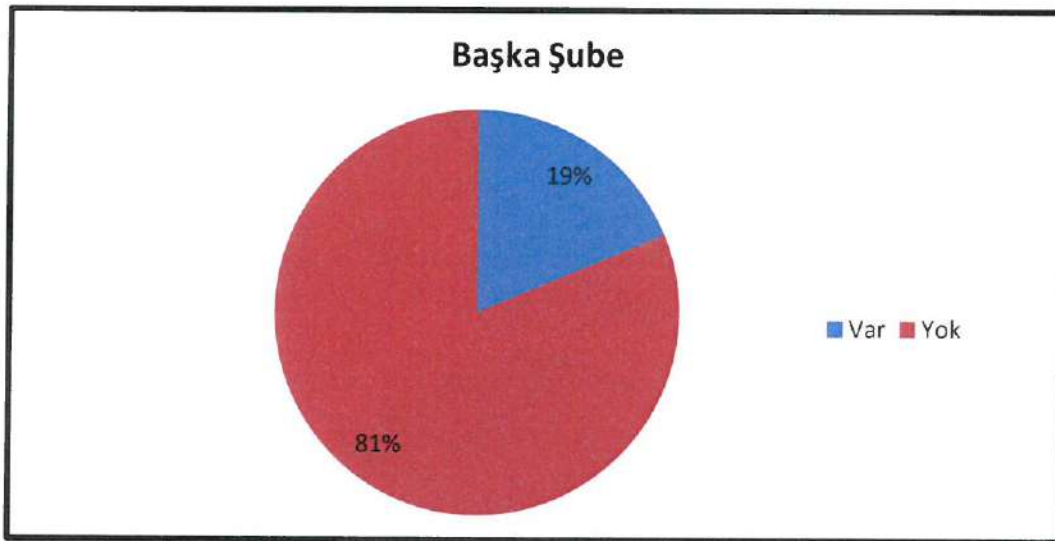


Grafik 58: Mülkiyet durumu



Grafik 59: Kira bedeli

Ayrıca iş yerlerinin %81'i gibi büyük çoğunluğunun başka şubesi olmadığı, %19'unun olduğu görülmektedir.

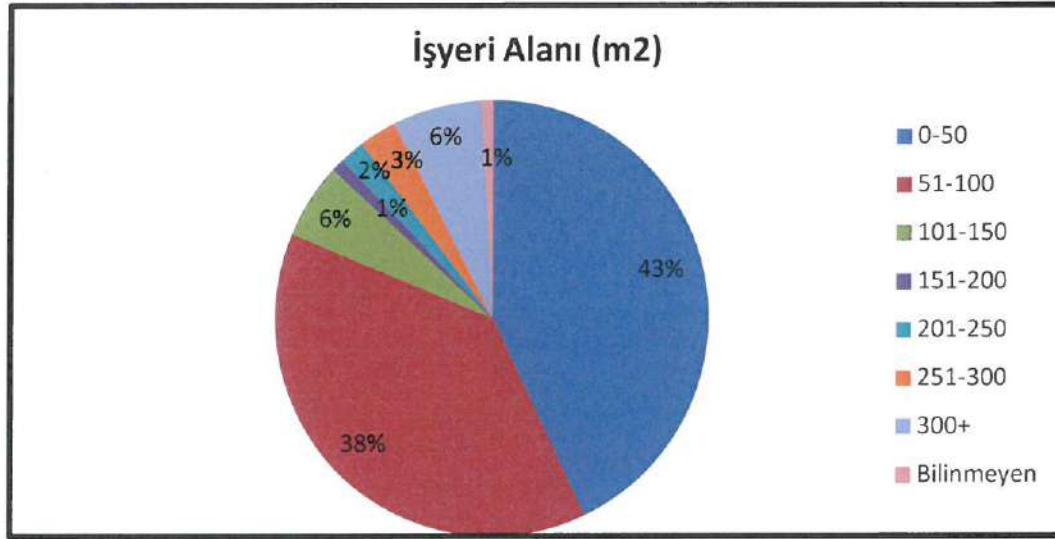


Grafik 60: İşletmenin farklı şubesi olup olmadığı

Yapı Bilgileri:

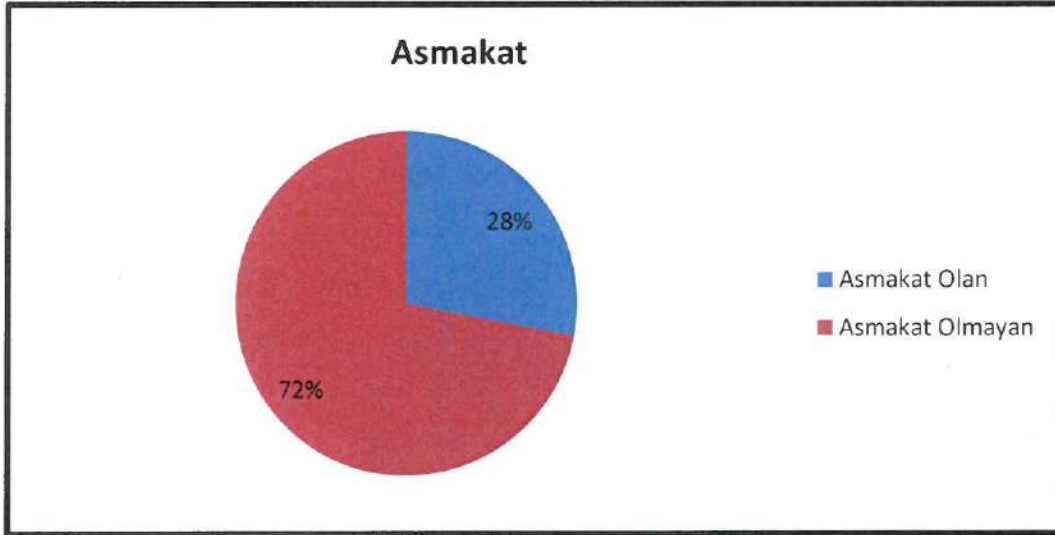
İş Yeri Alanı:

İş yerlerinin büyüklüklerine bakıldığında; %43'ünün 0-50 m2, bunu takip eden %38'inin 51-100 m2 büyüklüğünde olduğu görülmekte olup, 300 m2'den büyük iş yerlerinin oranının %6, 151-200 m2 aralığındaki iş yerlerinin %1 ile en düşük oranda olduğu görülmektedir.

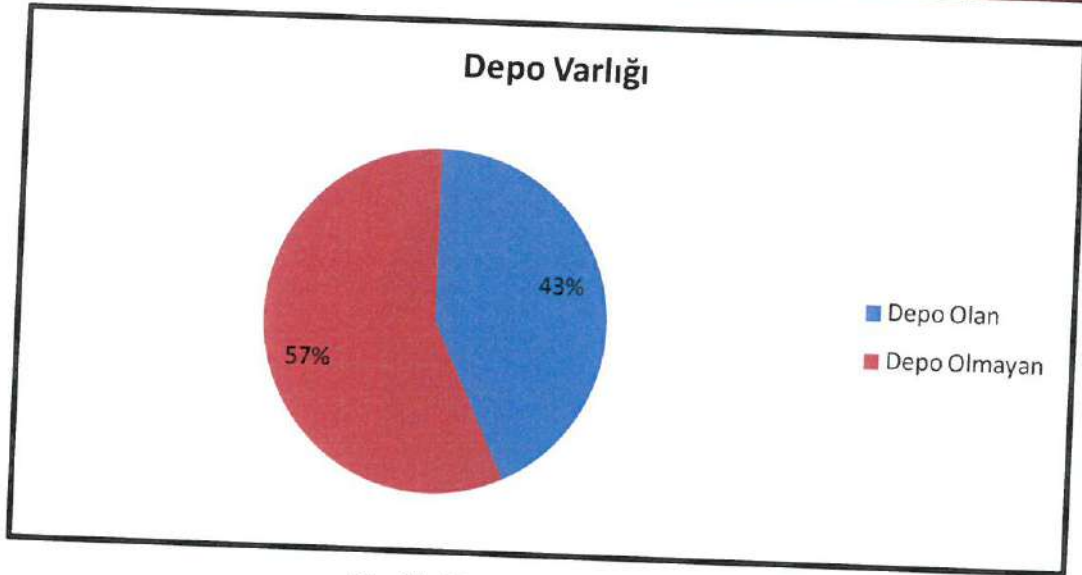


Grafik 61: İşyeri büyüklüğü

Görüşme yapılan iş yerlerinin %28'inin asmakatı olduğu, %43'ünün deposunun olduğu görülmektedir.



Grafik 62: Asma kat olup olmadığı

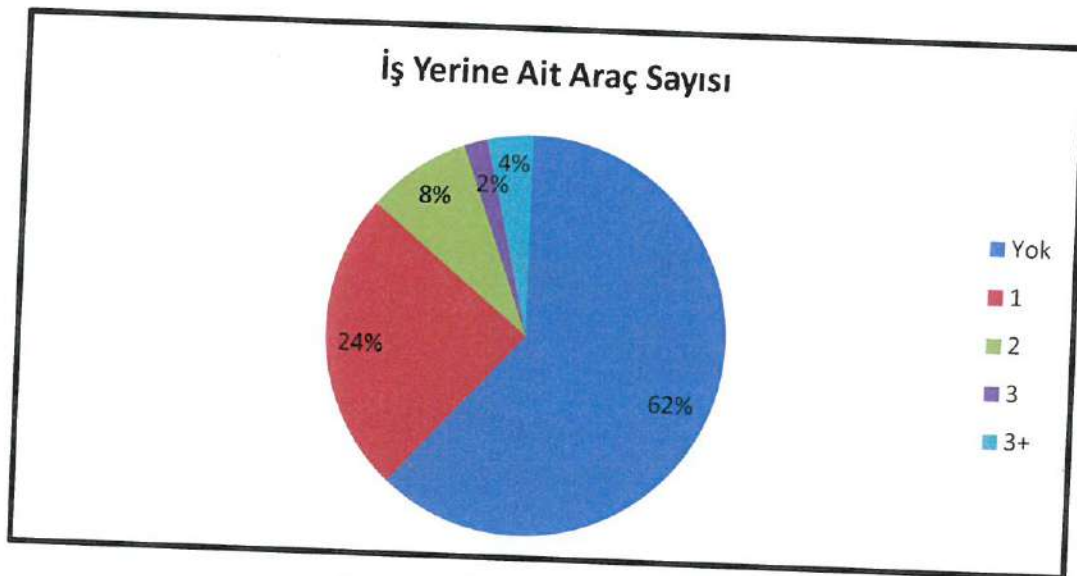


Grafik 63: Depo olup olmadığı

Ulaşım-Lojistik:

İş Yerine Ait Araç Sayısı

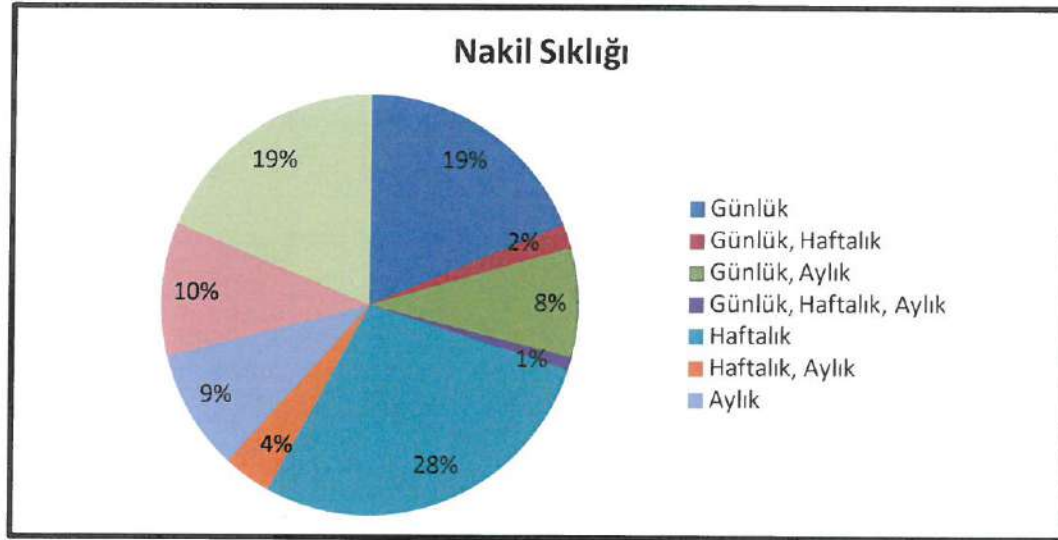
İş yerlerinde kullanılan araç sayısına bakıldığında; %62'sinin olmadığı, %24'ünün 1 araca sahip olduğu görülmektedir.



Grafik 64: İş yerine ait araç sayısı

Nakil Sıklığı

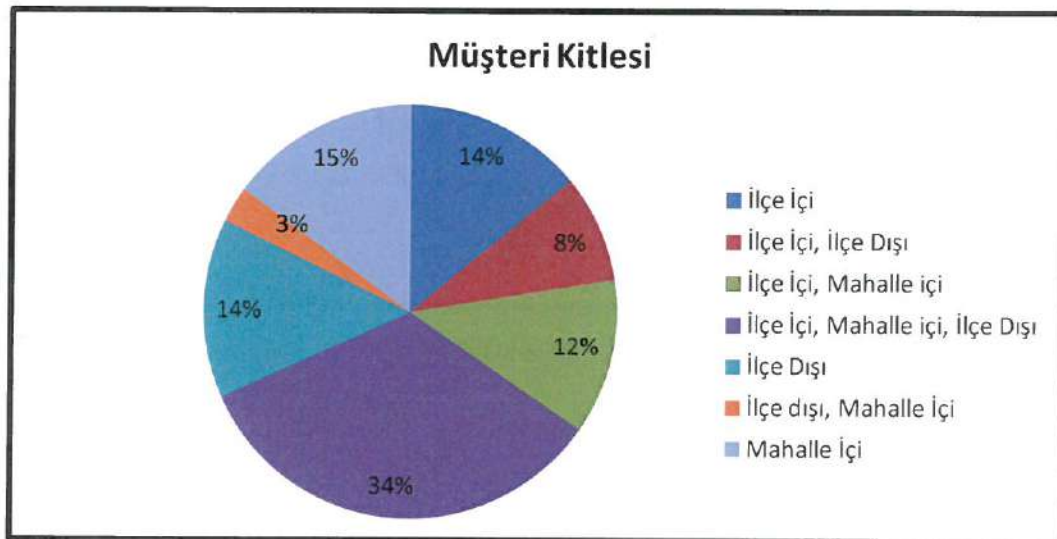
Görüşme yapılan iş yerlerinde malın nakil sıklığına bakıldığında; %28'inin haftalık, %19'unun günlük yapıldığı görülmektedir ve anket cevaplarında park yeri sorununun olduğu, mal yükleme/boşaltmada sıkıntıların yaşandığı belirtilmektedir.



Grafik 65: Nakil sıklığı

Müşteri Kitlesi

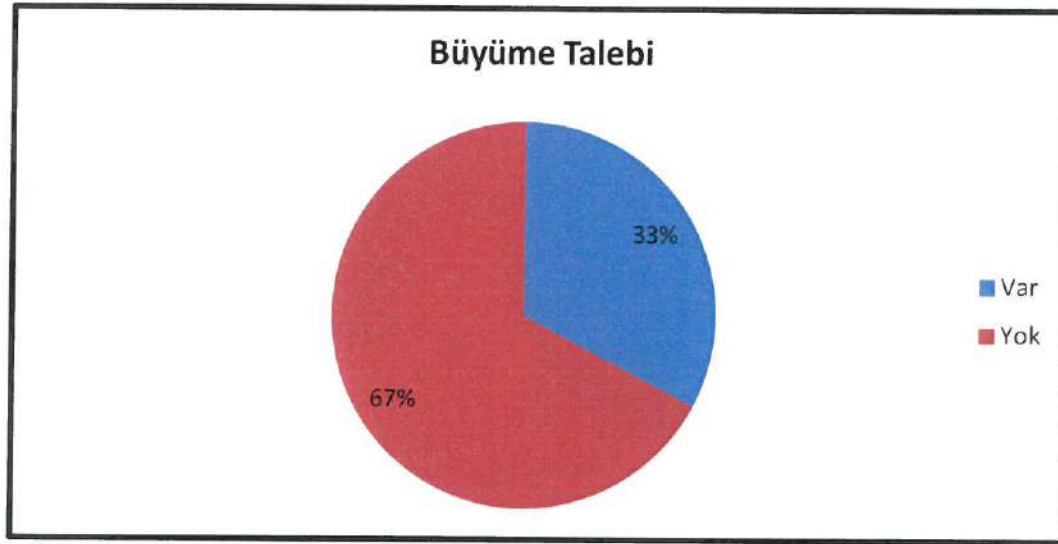
Müşteri kitlesine bakıldığında; %34'lük çoğunluğun mahalle içi ile birlikte İlçe ve dışından da müşterisi olduğunu, %15'inin müşteri kitlesinin mahalle içinden, İlçe içi ve dışından gelen müşteri kitlesinin ise %14'lük eşit oranda olduğu görülmektedir. Bu da bölgedeki ticaretin yalnızca mahalleye hizmet etmediği, İlçe ve dışına da hizmet verdiğini söylemek mümkündür.



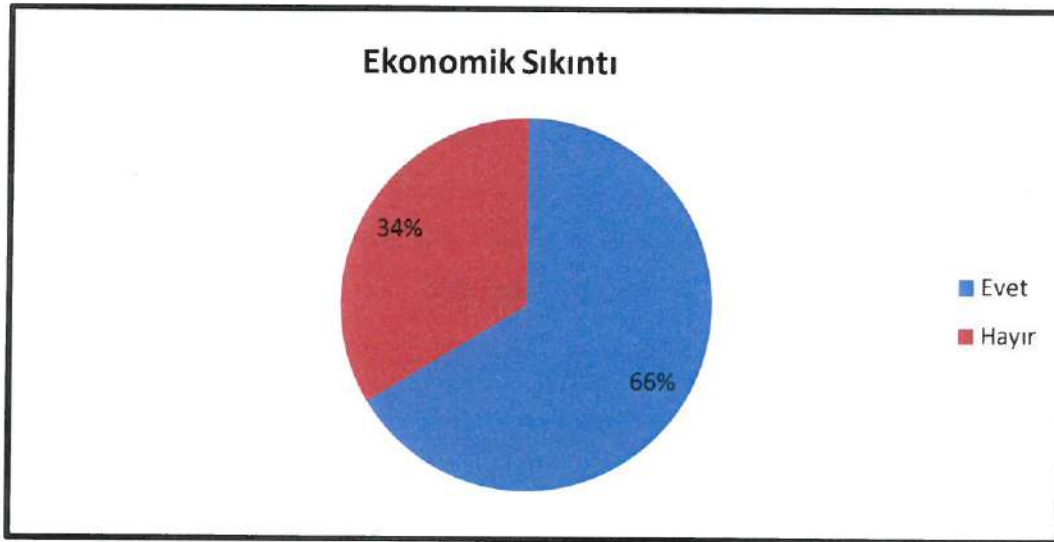
Grafik 66: Müşterinin geldiği yer

Ekonomik Sıkıntı ve Büyüme Talebi

Mevcut işyerlerinin %67 oranında kapasite açısından büyümeye ihtiyacı olmadığını ifade ederken, %66 lık oranla ekonomik sıkıntısı olduğunu belirtmektedir.



Grafik 67: Büyüme talebi



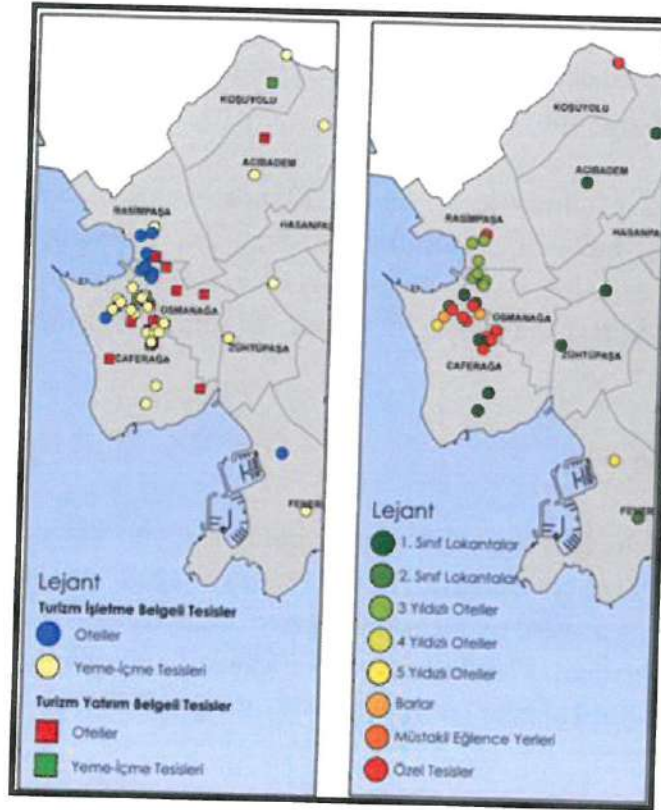
Grafik 68: Ekonomik sıkıntı

Planlama alanında gerçekleştirilen arazi kullanım tespitleri ve ticaret anketi verilerine bakıldığında; ticaret birimlerinde en çok %23.3 ile *yeme-içme ve eğlenme* faaliyetlerinin, bunu %13 ile *gıda* sektörünün takip ettiği görülmekte olup, müşteri kitlesinin ise mahalle, hatta ilçe dışından da olması bölgenin hareketli bir bölge olduğunu göstermektedir.

7.3.2.3. Turizm Tesisi Alanları

Kadıköy İlçesi; coğrafi konumu, var olan tarihi ve kültürel değerlerinin yanı sıra konaklama, yeme içme ve eğlence sektörlerinin yoğunluğu ile de turizm sektörü için bir cazibe merkezi niteliğine sahiptir. Turizm Bakanlığı verilerine göre ilçe içerisinde Turizm Yatırım Belgeli Tesisler ile Turizm İşletme belgeli tesislerin ilçe içerisinde ki dağılımı

aşağıdaki gibidir. Oteller; Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa Bölgesi'nde yoğunlaşırken yeme-içme tesisleri bu üç mahalle dışında Caddebostan ve Suadiye Mahallelerinde yoğun olarak konumlanmıştır.



Harita 54: Kadıköy İlçesi'nde yer alan hizmetler sektörüne ilişkin faaliyetlerin mekansal yoğunluğu
(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)

Planlama alanında 2017 yılında yapılmış olan arazi kullanım tespitlerine bakıldığında; alanda 74 adet Turizm Tesisinin (otel, apart, suites v.b.) alanın güneyi ve batısında daha yoğun olduğu, kuzey ve doğusuna doğru yayılma gösterdiği görülmektedir.

Alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği tespit edilen konaklama fonksiyonuna ilişkin arazi tespit çalışması da 2019 Aralık ayında güncellenmiş olup, alan üzerindeki sayısı ve değişimini gösteren tablo aşağıda verilmiştir:

	KONAKLAMA
BİNA ADEDİ(2017)	74
BİNA ADEDİ(2019)	87

Tablo 26: Konaklama Fonksiyonu sayısı

Konaklama fonksiyonunun alan üzerindeki konumu detaylı olarak incelendiğinde alanın güneyinde;

- Misak-ı Milli Sokak, Reşitefendi Sokak, Eşrefoğlu Sokak, Başakçı Sokak ile Recaizade Sokak'ın batısında;

alanın kuzeyinde ise;

- Uzunhafız, Nemlizade, İskele Sokaklar ve Orgeneral Şahap Gürler Caddesi'nin batısında yer aldığı görülmüştür.

Ayrıca planlama alanında tespit edilen 87 adet konaklama tesisinin, 29 adedinin tescilli parsel üzerinde bulunduğu görülmekte olup; bu tesislerin **TİCK-1** alt bölgesi üzerindeki dağılım ve değişimi ile bu doğrultuda alınan kararlara ilişkin **"9.2.2.2.Ticaret-Konut Alanları - "TİCK-1" Ticaret + Konut Alanları"** başlığı altında detaylı bilgi verilmiştir.

7.3.2.4. Donatı Alanları

Kadıköy İlçesi'nin 245 hektarlık (%9,7) bölümü çeşitli kentsel hizmet alanlarından oluşmaktadır. Kentsel hizmet alanları; eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, dini tesisler ve açık-yeşil alanlar olmak üzere 5'e ayrılmaktadır. Eğitim tesisi alanları 58,6 ha, sağlık tesisi alanları 37,1 ha, sosyal ve kültürel tesis alanları 12,1 ha, dini tesis alanları 17,2 ha ve açık-yeşil alanlar ise 120,4 ha büyüklüğündedir.

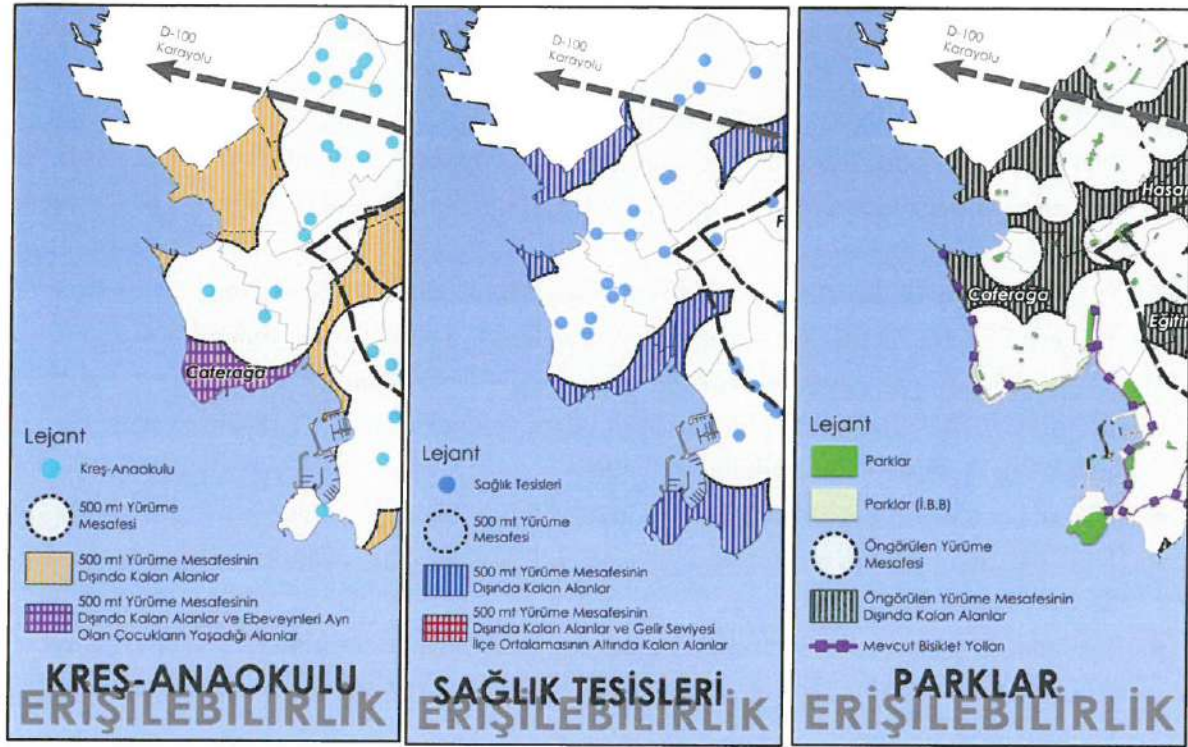
Planlama alanı içindeki donatı alanları; 2017 yılında yapılan arazi tespit çalışmalarına göre mekansal arazi kullanım dağılımında %3.9 lük bir yüzdeye sahip olup, bu alanlarda aşağıda tablosu verilen donatı alanları tespit edilmiştir.

MEKANSAL ARAZİ KULLANIM		
Alan Adı	Durum (m2)	Oran
KONUT ALANLARI	88331.37	39.8
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	15278.65	6.9
TURİZM ALANLARI	7064.57	3.2
DONATI ALANLARI	9621.9	4.3
DİĞER KULLANIMLAR	43688.59	19.7
KALDIRIM	23575.14	10.6
YOL	34341.91	15.5
	221902.13	100.0

Tablo 27: Mekansal arazi kullanım

2017 yılında gerçekleşen arazi kullanım çalışmalarında Kentsel Sit Alanı içinde tespit edilen donatı alanları;

- 205 ada, 24 parsel üzerinde yer alan Lise Alanı (Kadıköy Kemal Atatürk Anadolu Lisesi)
 - 195 ada, 33 parsel üzerinde yer alan İlköğretim Tesisi (Osmangazi İlköğretim Okulu)
 - 210 ada, 30-31 parseller üzerinde yer alan Cami (Rasimpaşa Cami)
 - 195 ada, 15 parselde yer alan çeşme (restorasyonu yapılacak olan Ahmet Ağa Çeşmesi ve Namazgah)
 - 193 ada, 32 parsel üzerinde yer alan Sinagog (Hemadat İsrail Sinagogu)
 - 205 ada, 22 parsel üzerinde yer alan Kültürel Tesis (Yeldeğirmeni Sanat Merkezi)
 - 211 ada, 12-26 parseller üzerinde yer alan Sosyal Tesis (Atatürk Yetiştirme Yurdu)
 - 212 ada, 17-31 parsellerde bulunan Park Alanı (planda Park olan 18-34-35 parseller açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.)
 - 203 ada, kadastral boşlukda bulunan Çocuk Oyun Alanı
 - 195 ada, 16-17 parseller üzerinde yer alan Belediye Hizmet Alanı (Yeldeğirmeni Sosyal Destek Merkezi)
 - 193 ada, 14 parselde bulunan İlçe Belediyesi tarafından kullanılan Belediye Hizmet Alanı (Korkmaz Altuğ Sağlık Polikliniği, Cemal Süreya Çocuk Evi, Rasimpaşa Gönüllüleri)
 - 191 ada, 16 parselde bulunan Hamam (Aziziye Hamamı)
 - 257 ada, 24 parsel üzerinde yer alan Kültürel Tesis (Kadıköy Aziz Berker İlçe Halk Kütüphanesi)
 - 29 ada, 10 parsel üzerinde bulunan Sağlık Tesisi (Kızılay)
 - 56 ada, 50 parselde yer alan Resmi Kurum Tesisi (Türk Telekom)
 - 57 ada, 7 parselde bulunan Resmi Kurum Tesisi (Kadıköy Nüfus Müdürlüğü)
- olup, bu alanlara ilişkin detaylı bilgi ekte bulunan listede **(EK:4)** yer almaktadır.



Harita 55: Çalışma alanı kreş-anaokulu, sağlık tesisi, park erişimi

(Kaynak: Mekansal Stratejik Plan)

Kadıköy ilçesi genelinde mekansal stratejik plan kapsamında yapılan çalışmalarda Rasimpaşa mahallesi ve çevresini de kapsayan alanda mekansal planlar yapım yönetmeliğinde yer alan erişim mesafeleri standartları ele alınarak yapılan çalışma sonucunda planlama alanında kreş anaokulu ve park alanlarının yetersiz oluşu yoğun yapılaşma sebebi ile de erişim sorunları tespit edilmiştir.

7.4.Mülkiyet Analizi

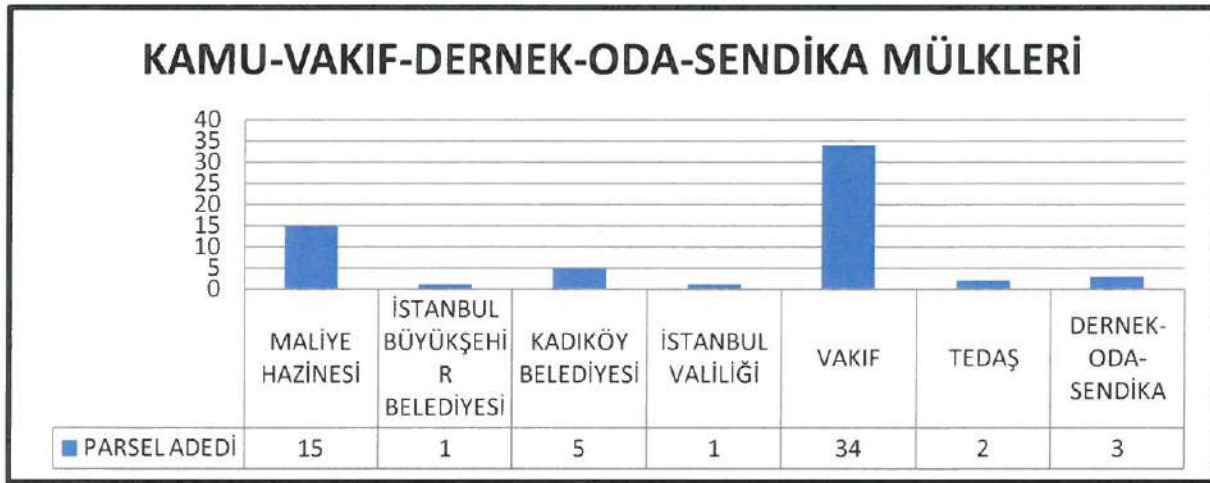
Rasimpaşa Kentsel Sit Alan sınırları içinde kalmakta olan 1110 adet parselin mülkiyet bilgisi online TAKBİS Sistemi, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu ile Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul 2. Bölge Müdürlüğü yazısı eki mülkiyet listesi karşılaştırılmış; veriler arasında çapraz sorgular yapılarak düzenlenmiş olup; tabloda verilmiştir:

MÜLKİYET	PARSEL ADEDİ
MALİYE HAZİNESİ	15
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1
KADIKÖY BELEDİYESİ	5
İSTANBUL VALİLİĞİ	1
VAKIF	34

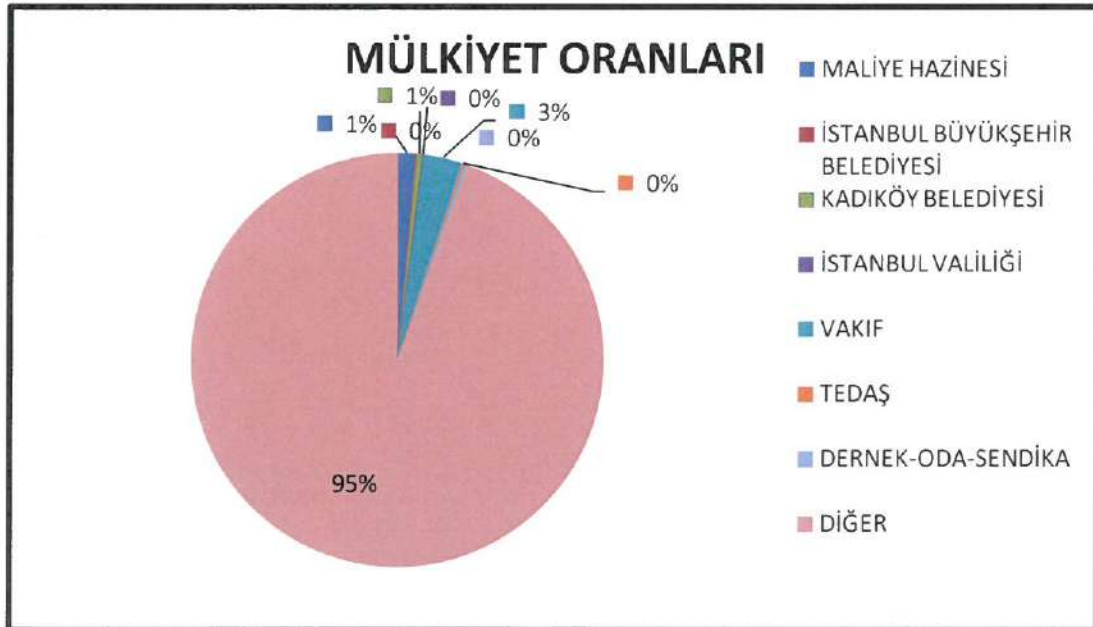
TEDAŞ	2
DERNEK-ODA-SENDİKA	3
DİĞER	1049

Tablo 28: Mülkiyet Analizi

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Analiz çalışmaları kapsamında incelenmiş olan 1110 adet parselin 24 adedi Kamu Kurumu, Vakıf, Dernek, Oda, Sendika ve TEDAŞ'a ait olduğu belirlenmiş; şahıs ve/veya şahıs hissesi bulunan parseller diğer başlığı altında toplanmıştır.

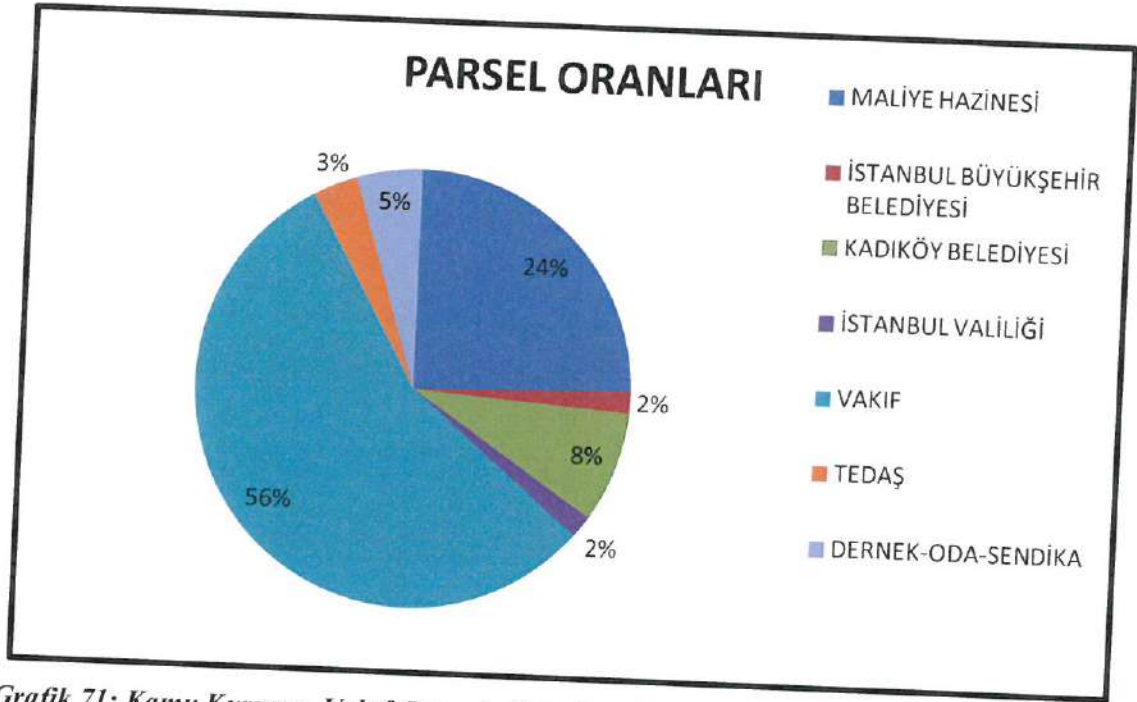


Grafik 69: Kamu Kurumu, Vakıf, Dernek, Oda, Sendika ve TEDAŞ mülk sayısı



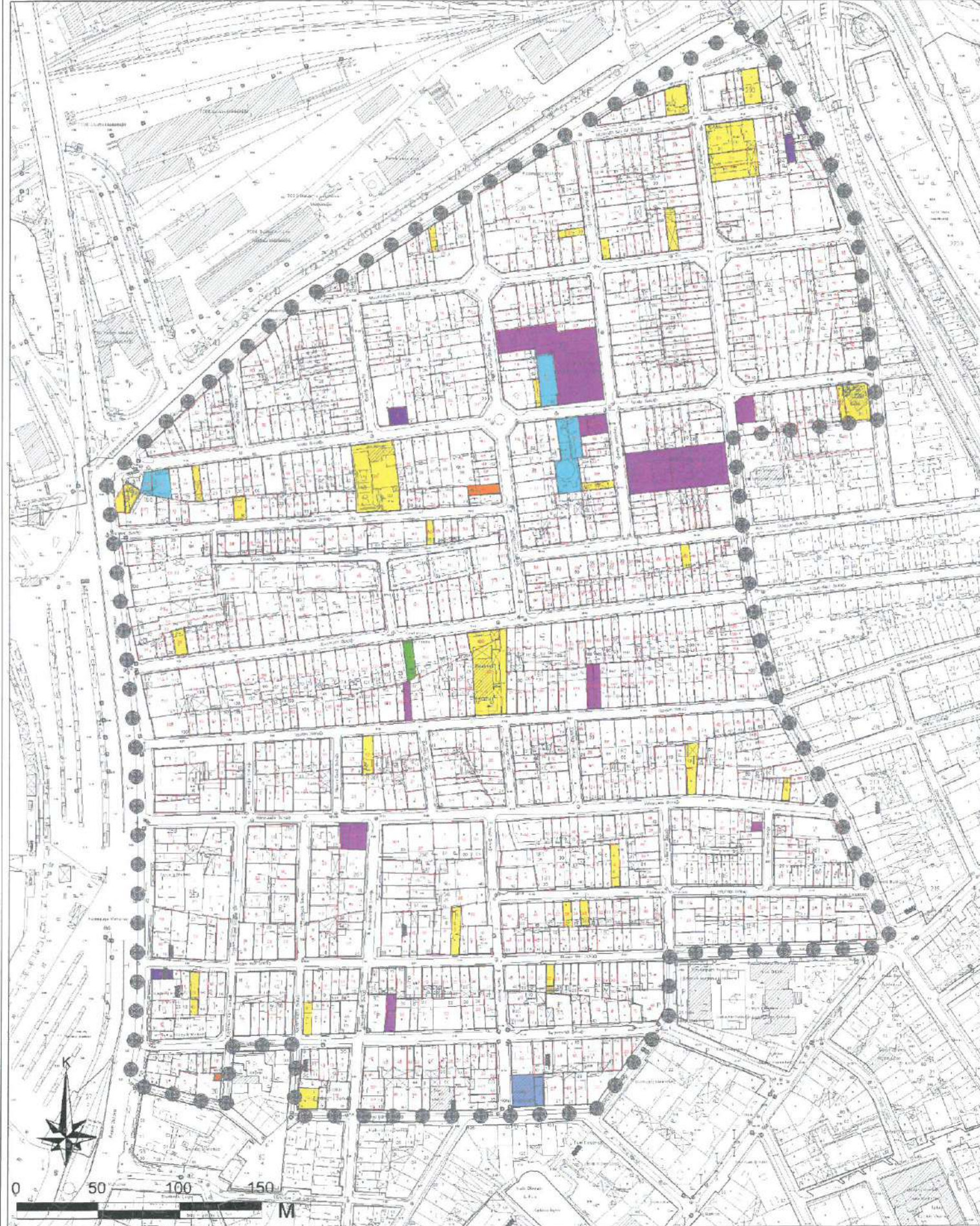
Grafik 70: Mülkiyet oranları

Planlama alanında yer alan parsellerin % 95'ini tamamı şahsa ait veya şahıs hissesi bulunan parseller oluşturmaktadır.



Grafik 71: Kamu Kurumu, Vakıf, Dernek, Oda, Sendika ve TEDAŞ mülkiyet oranları

Rasimpaşa Kentsel Sit Alan sınırları içinde kalan 1110 adet parselin %5'lik bölümünü ise vakıf, maliye hazinesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Kadıköy Belediyesi, İstanbul Valiliği, dernek-oda-sendika ve TEDAŞ parselleri oluşturmakta olup; söz konusu mülkiyet bilgileri incelendiğinde vakıf mülkiyetinin %56 oranında bulunduğu gözlemlenmiştir.



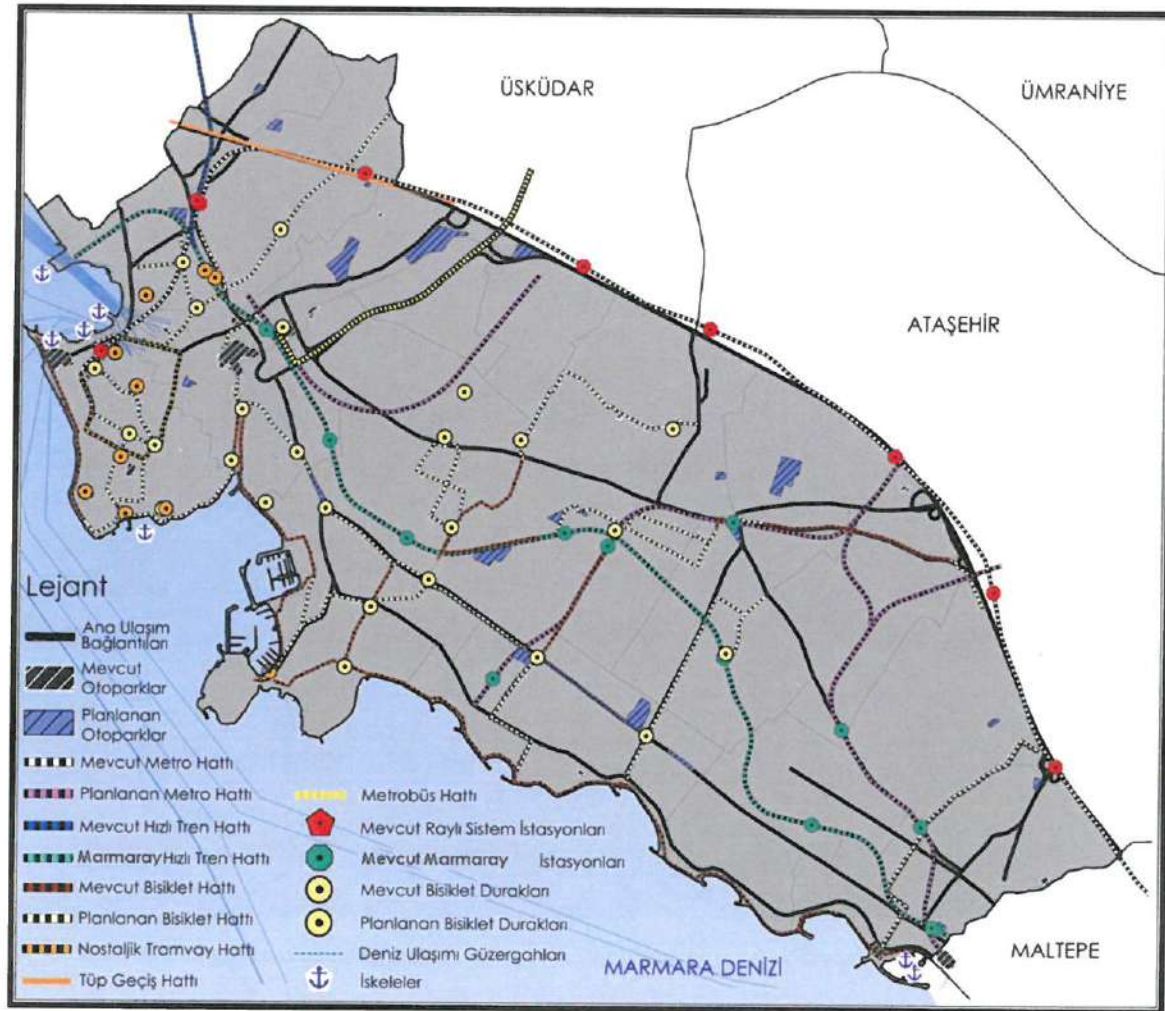
MÜLKİYET ANALİZİ

LEJAND

- KADIKÖY BELEDİYESİ
- MALİYE HAZİNESİ
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
- VAKIFLAR
- İSTANBUL VALİLİĞİ
- TEDAŞ
- DERNEK-MESLEK ODASI

7.5. Ulaşım Analizi

Kadıköy ilçesi Metropol ölçeğinde önemli bir merkezi ulaşım aktarma bölgesidir. “Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı” merkezin bir parçası olması sebebi ile erişilebilirliği yüksek bir konumda bulunmaktadır. İstanbul’un önemli transfer merkezlerinden biri olan Kadıköy Meydanı ve Haydarpaşa Garı’nın hemen yanında yer almaktadır. Karayolu, demiryolu ve deniz yolu ile “İETT Hatları, Dolmuş Hatları, Vapur Seferleri, Deniz Otobüsü Seferleri, Marmaray Hattı, Metro Hattı ve Tramvay Hattı kullanılarak İstanbul’un her yerine ulaşım sağlanabilmektedir.



Harita 57: Kadıköy İlçesi'ne ilişkin mevcut ve planlanan ulaşım durumu

Karayolları:

Planlama alanının çevresinde bulunan önemli akslar; doğuda Taşköprü Caddesi, kuzeyde D-100 Karayolu ve Orgeneral Şahap Gürler Caddesi, batıda Rıhtım Caddesi, güneyde Söğütluçeşme Caddesi'dir. Alan içinde bulunan ve semtin kentsel anlamda

omurgasını oluşturan aks ise Karakolhane Caddesi olup, Misak-ı Milli Sokak da önemli bir akstır.

Haydarpaşa Gar Sahası içinde söz konusu 24 m.'lik "Haydarpaşa Köprüsü Uygulama Projesi" ne ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.06.2017 tarihinde onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Müdürlüğünce Orgeneral Şahap Gürler Caddesinin köprü çalışmaları sırasında geliş ve gidiş olarak planlanmıştır.



Harita 58: Kadıköy İlçesi'nde yer alan mevcut karayolu bağlantılarının yetki durumu

Söğütluçeşme Caddesi ve Rıhtım Caddesi (Org.Şahap Gürler Caddesi ile Söğütluçeşme caddesi başına kadar) İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2019 yılı ana arter listesinde yer almaktadır.

Raylı Sistemler:

Planlama alanını etkileyen Haydarpaşa Garı ve aynı hat üzerinde hizmet veren Haydarpaşa - Pendik Banliyö Hattı 2013 yılında hizmete kapatılmış, metropol ölçeğinde

önemli bir etkisi olan banliyö hattı ve YHT (yüksek hızlı tren) 2019 yılında tekrar hizmete açılmıştır. Fakat planlama alanının çok yakınında bulunan Tarihi Haydarpaşa Gar Binasının restorasyonu ve gar sahasının yeniden düzenlenmesi devam etmekte olup, raylı sistem Haydarpaşa Garına entegre edilmemiştir.

Kadıköy İlçesi merkez bölgesine erişimde önemli raylı sistem aksları olan 2012 yılında hizmete açılan Kadıköy - Kartal Metrosu, 2013 yılında hizmete açılan ve 2019 yılında banliyö hattı ve YHT de devreye giren Marmaray Hattı ve ilçe içerisinde günlük yolcu taşıma kapasitesi 400 kişi olan Tarihi Moda Tramvay Hattı toplamda üç raylı sistem hattı hizmet vermektedir.

Rasimpaşa Sit Alanı'ndan, Kadıköy Merkez Metro Durağı ve Ayrılıkçeşme Metro Durağı ve Marmaray İstasyonu ile Söğütluçeşme Marmaray ve YHT istasyonuna yaya olarak erişim mümkündür.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na; İETT Hatları, Vapur ve Deniz Otobüsü Seferleri, Kadıköy-Kartal Metro Hattı, Marmaray Hattı, Kadıköy-Moda nostaljik Tramvay Hattı ve Dolmuş Hatları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Planlama alanı yakın çevresinde, kullanım oranı yüksek toplu taşıma türleriyle desteklenmesi nedeniyle ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır. Raylı sistemler, deniz ve kara ulaşımı ile erişimin sağlanması, diğer ilçelerden gelen ziyaretçi sayısını arttırmaktadır. Özellikle bu toplu taşıma türlerinin ilk duraklarının Kadıköy'de yer alması nedeniyle Anadolu yakasının son, Avrupa yakasına geçişin ilk durağı niteliğindedir.

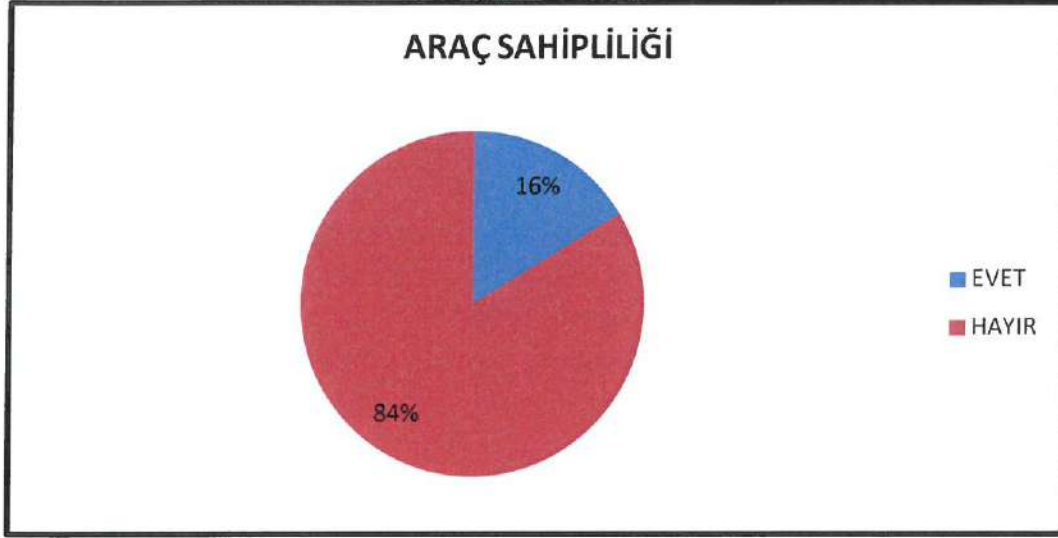
Ayrıca sit alanına komşu olan ve üzerinde önemli bir etkiye sahip olan Kadıköy Meydanı ve Çevresi hakkında "Kadıköy Meydan Düzenleme Projesi" planlanmakta olup, sonuçlanması halinde bölgenin gelişimi üzerinde etkisinin büyük olacağı kaçınılmaz görünmektedir.

1/1000 ölçekte hazırlanan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı analiz çalışmaları kapsamında yapılmış olan ve detayları raporun altıncı bölümünde açıklanmakta olan hane halkı anketinde, sit alanında yaşayan insanların ulaşım imkanları ve eğilimlerine ilişkin veriler elde edilmiş ve aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Hane Halkı Anketi, Ulaşım İmkanları

Araç Sahipliği:

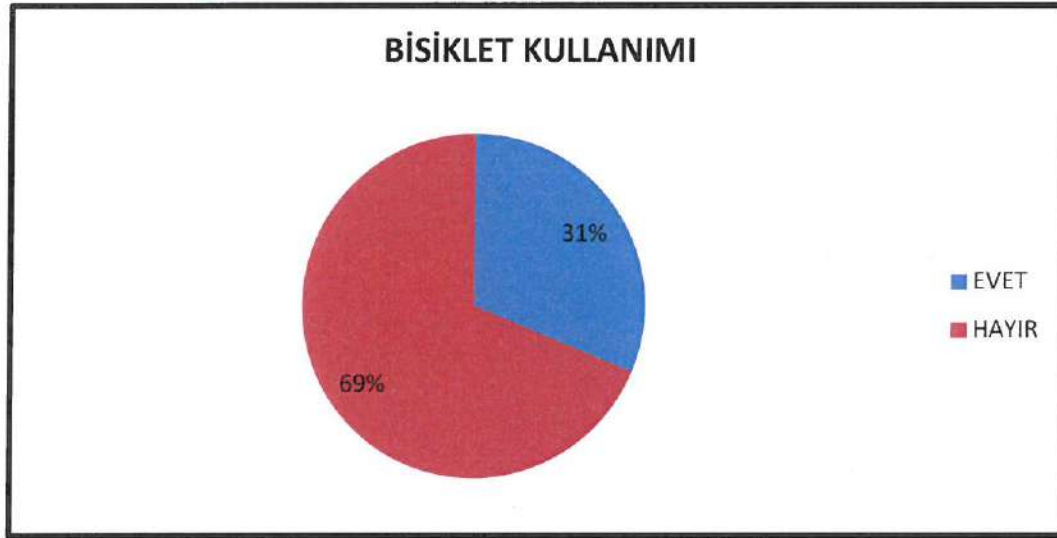
Alan genelinde görüşmecilerin %84'ü kişisel aracının olmadığını ifade etmiştir.



Grafik 72: Araç sahipliği

Bisiklet Kullanım Durumu:

Görüşmecilerin %31'i bisiklet kullandığını ifade etmiştir.

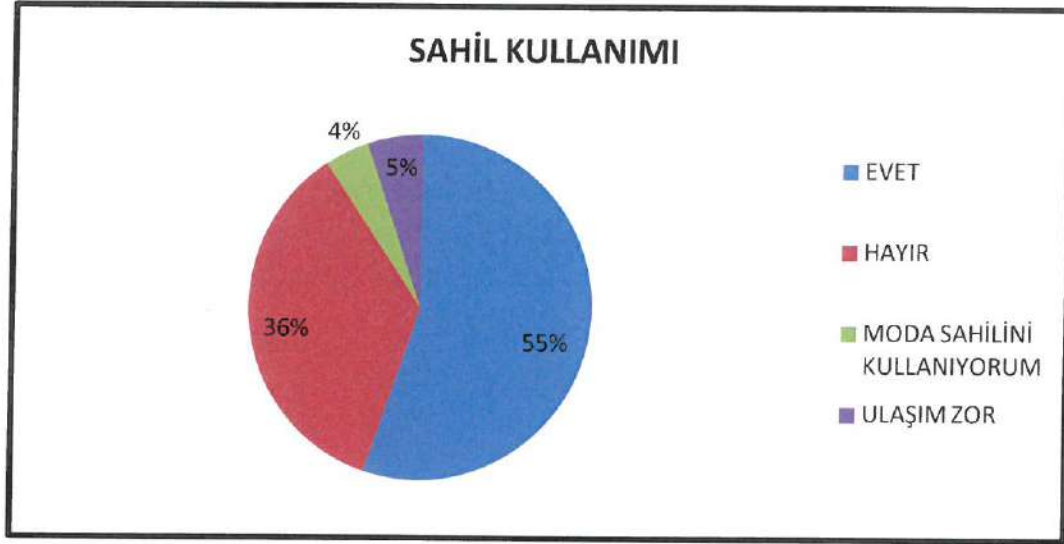


Grafik 73: Bisiklet kullanım durumu

Sahil Kullanım Durumu:

Görüşmelere sahil kullanımı sorulduğunda; %55'i kullandığını, %36'sı kullanmadığını ifade etmiş olup; %5'i sahile ulaşımın zor olduğunu ifade etmiş, %4'ü ise Moda sahilini kullandığını belirtmiştir.

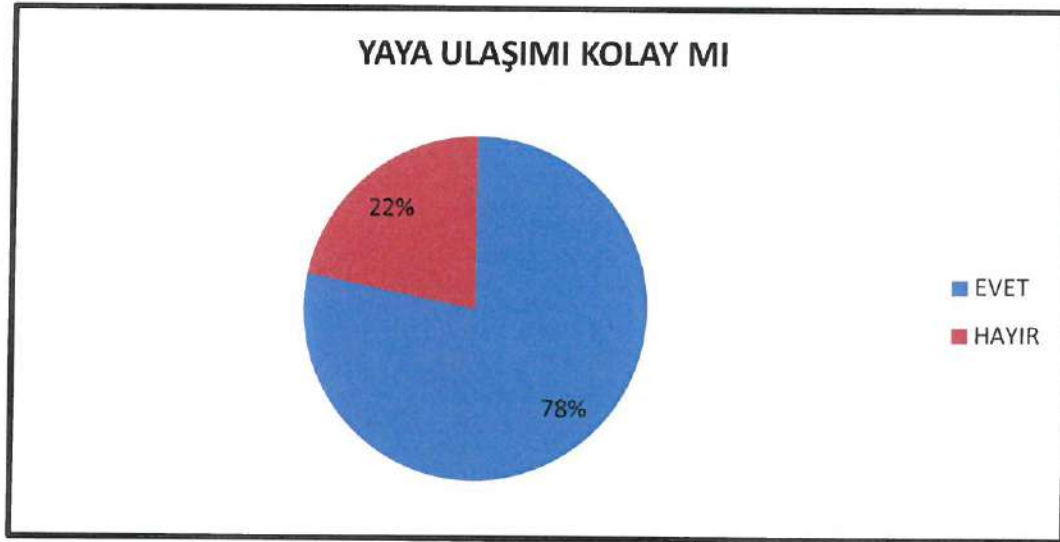
Ayrıca sahili kullandığını ifade eden görüşmecilerin bir kısmı ulaşım amacı ile, bir kısmı ise rekreatif amaçlı kullandığını ifade etmiştir. Ulaşımın zor olduğunu ifade eden görüşmeciler, alanın eğimli olduğundan söz etmişlerdir.



Grafik 74: Sahil kullanım durumu

Yaya Kullanım Durumu:

Görüşme yapılan kişilerin %78i mahalleyi yaya olarak rahat kullanabildiğini ifade etmiştir.



Grafik 75: Yaya kullanım durumu

Hane halkı anket sonuçlarına göre görüşmecilerin büyük bir kısmının kişisel aracının olmadığı ve mahalleyi yaya olarak rahat kullanabildiği görülmektedir. Ayrıca alanın çok yakınında olan sahilin yüksek oranda kullanılmadığı dikkat çekmektedir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmaları kapsamında yapılan ve detayları raporun altıncı bölümünde aktarılan katılım toplantıları gerçekleştirilmiştir. Bu toplantılarda, bölgede otopark yetersizliği nedeniyle park yeri problemi yaşandığı belirtilmiş olup, araç park eden şahısların tümünün

mahalle sakini olmadığı, alanın merkezi konumu nedeni ile aracını uzun süreli park edenlerin mahalle üzerinde olumsuz etki oluşturduğunu ifade etmiştir. Hane halkı anketinde kişisel araç sahipliğinin az olması da bu ifadeyi desteklemektedir.

Sit alanı ve çevresine ilişkin sokak ve caddelere ilişkin uzunluk, genişlik, kaldırım genişlikleri, otoparklar, sokak eğimleri, döşeme tipleri ve sınırlayıcılar, sokak tipleri ve erişimle ilgili detaylı analizler kentsel tasarım rehberinde açıklanmaktadır.

7.6. Eşik Analizi

Planlama alanında plan kararlarına etki edecek eşikler doğal ve yapay eşikler olarak iki başlıkta değerlendirilmiştir.

Doğal eşik olarak;

- Dereler, taşkın alanları
- Ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar ve önlem alınarak yerleşilebilir alanlar,

Yapay eşikler olarak ise;

- İlçe ve kentsel sit alanı sınırı
 - Yetki alanı sınırları (Kadıköy rıhtım bölgesi)
 - Büyük alan kullanımı gerektiren fonksiyonlar (Haydarpaşa Gar Sahası)
 - Raylı sistem güzergahı
 - 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan kararları
 - Önemli ulaşım aksları ve yetki alanları
- belirlenmiştir.

7.6.1.Doğal eşikler

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İSKİ) 11.10.2017 tarihli kurum görüşü ile tarafımıza iletilen Seyit Ahmet Deresi ve sınırları alanın en önemli doğal eşiği olarak ortaya çıkmaktadır. Derenin taşkın sınırı da dikkate alınan önemli bir fiziki eşik olarak değerlendirilmiştir.

2010 yılında onaylanan "Mikrobölgeleme" çalışması, planlama alanının % 5.51'inin yerleşime uygun, % 94,49'unun ise önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar olduğunu ortaya koymaktadır.

7.6.2.Yapay Eşikler

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilmiş olan çalışma alanı sınırı yapay eşiklerin başında yer almaktadır. Sit sınırının Karakolhane Caddesi’nin (210 ada, 44 parsel kadar) batı bölgesinin büyük bir kısmını kapsamaması ve devam eden dokular olan söz konusu bölgelerde plan kararları alınamaması ve planlama sürecinin farklılıklarından dolayı yapay eşik olarak tanımlanabilir.

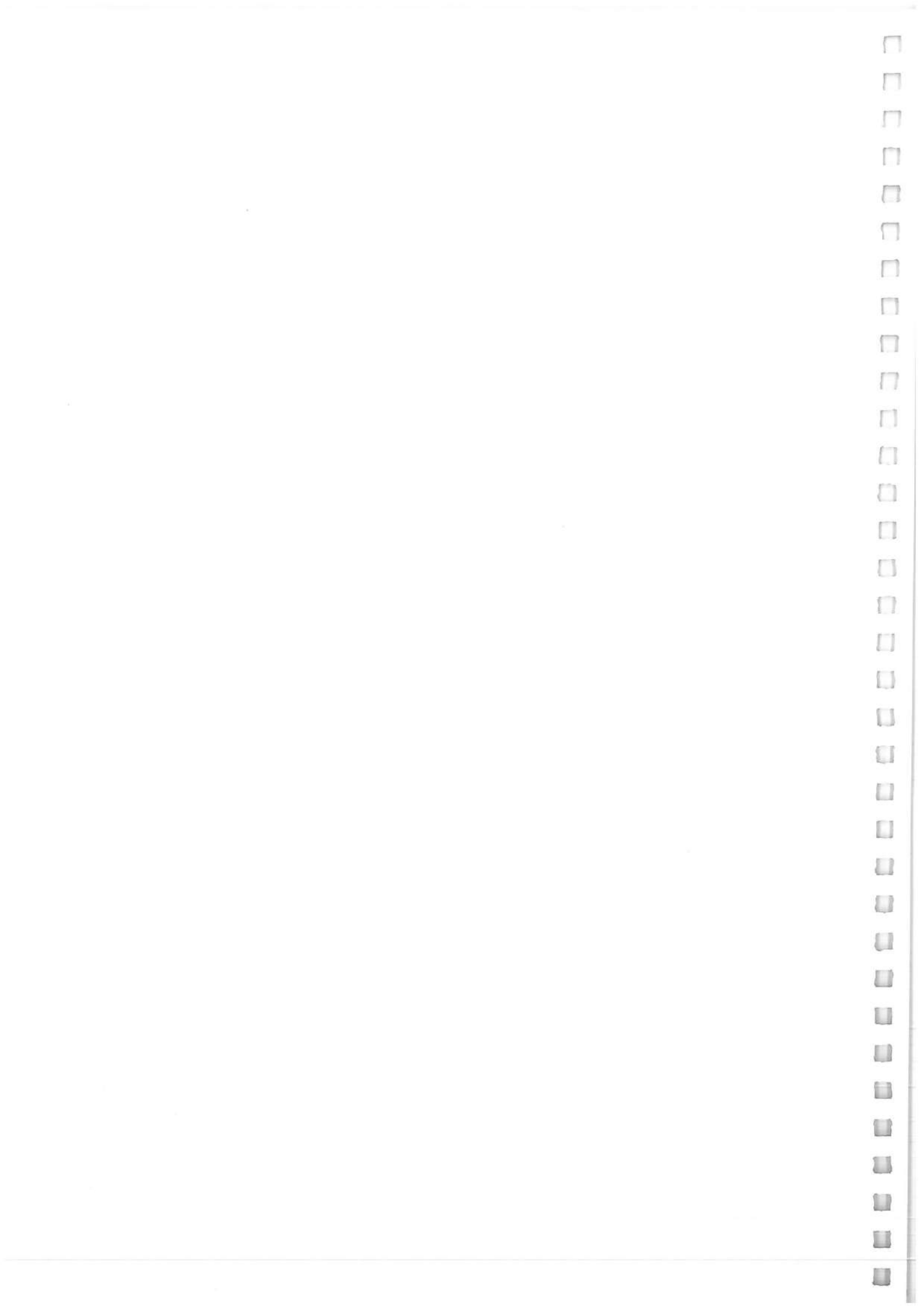
Planlama alanı; Kadıköy İlçesi’nin merkez bölgesini tanımlayan alanda Haydarpaşa Gar Sahası’na kuzeyde komşu “kentsel sit alanı sınırı” ile tanımlanmış bir alandır. Bu anlamda Haydarpaşa Gar Sahası büyük alan kullanımı gerektiren fonksiyonlar açısından alanın Üsküdar İlçe sınırı ile beraber en büyük kentsel eşik olarak tanımlanabilir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı açısından önemli bir alan olan Kadıköy İlçesi, Rıhtım Bölgesi İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun 19.07.2006 tarih ve 188 sayılı ve 19.09.2006 tarih ve 243 sayılı Kararları ile “Kentsel Sit Alanı” olarak ilan edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili olup, bu anlamda plan kararları açısından bu yetki sınırı yapay eşik olarak tanımlanmıştır.

21.04.2017 tarihinde onaylanan Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı’na ilişkin Nazım İmar Planı’nda, Rıhtım Caddesi’nden yüz alan adalarda ticaret fonksiyon sınırı“Ticaret Alanları” başlığı altında belirlemiş olup bu karar da planlama bölgesi için yapay eşik olarak ele alınmıştır.

Ayrıca 23.12.2011 Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası İmar Planı’nda belirlenen “Marmaray Proje Alanı” sınırları planlama alanının doğu bölgesinde önemli bir ulaşım eşiği olarak ortaya çıkmaktadır.

Alanın güneyinde kentsel sit sınırı dışında bir eşik bulunmamakta olup, planlama alanının, Kadıköy merkez bölgesi ile beraber değerlendirilmesi gerekmektedir.



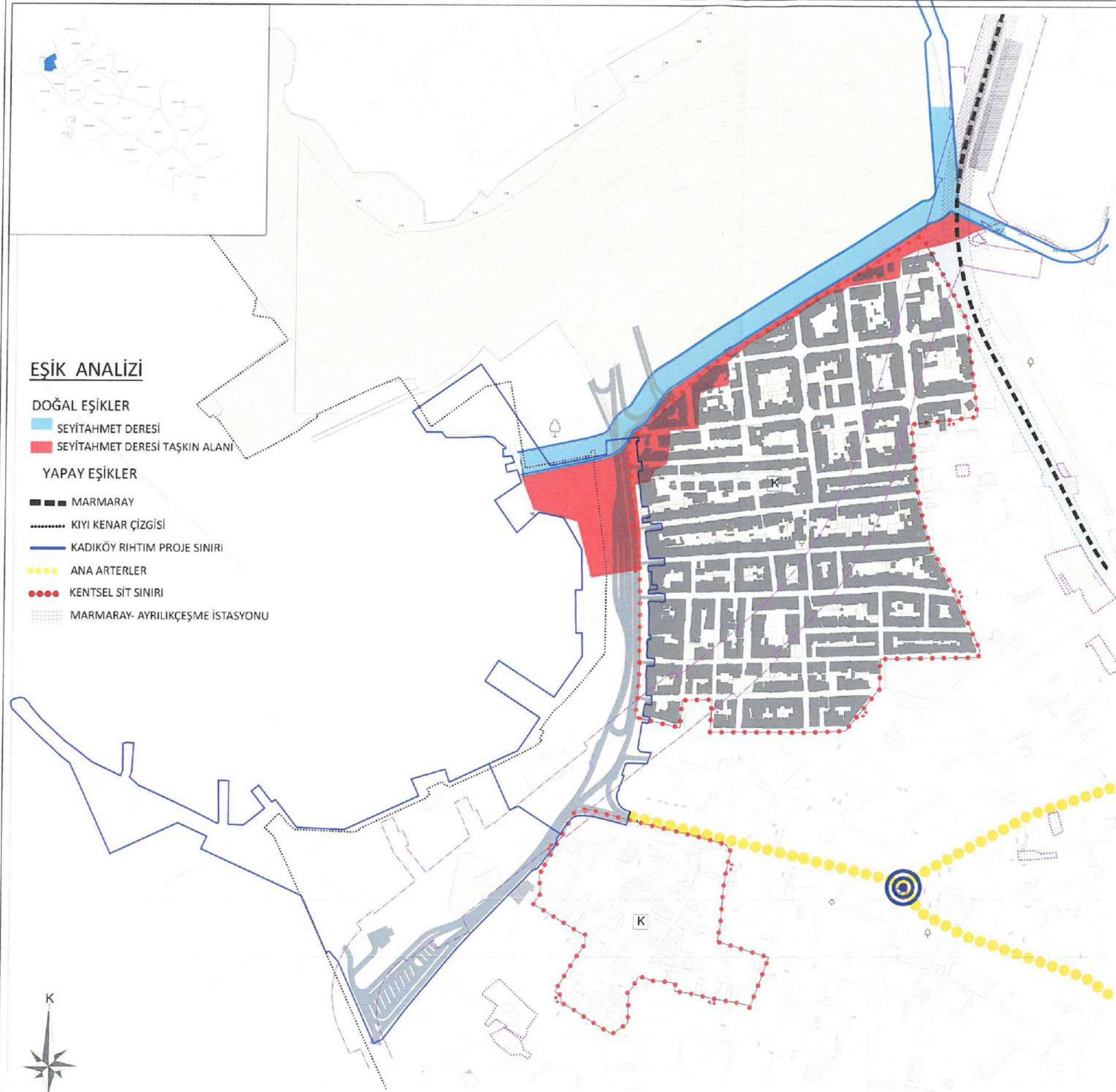
EŞİK ANALİZİ

DOĞAL EŞİKLER

- SEYİTAHMET DERESİ
- SEYİTAHMET DERESİ TAŞKIN ALANI

YAPAY EŞİKLER

- MARMARAY
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- KADIKÖY RIHTIM PROJE SINIRI
- ANA ARTERLER
- KENTSEL SİT SINIRI
- MARMARAY- AYRILIKÇEŞME İSTASYONU



8. SENTEZ VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Analiz çalışmaları sonucunda bütün arazi verileri, nüfus verileri, sosyo-ekonomik veriler, hane halkı ve ticaret anketleri, katılım toplantıları ile doğal ve yapay eşikler kullanılarak sentez çalışması yapılmıştır. Çalışma alanının genel özellikleri ile öne çıkan ve plan kararlarına etki edecek hususlar tespit edilmiştir.

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilmiş olan çalışma alanı, yaklaşık 22 ha büyüklüğünde olup; 19.51 hektarlık bölümü Rasimpaşa Mahallesi'nde, 2.68 hektarlık bölümü ise Osmanağa Mahallesi'nde kalmaktadır.

Planlama alanının çevresinde bulunan önemli akslar; doğuda Taşköprü Caddesi, kuzeyde D-100 Karayolu ve Orgeneral Şahap Gürler Caddesi, batıda Rıhtım Caddesi, güneyde Söğütlüçeşme Caddesi'dir. Alan içinde bulunan ve semtin kentsel anlamda omurgasını oluşturan aks ise Karakolhane Caddesi olup, Misak-ı Milli Sokak da önemli bir akstır.

Planlama alanı yakın çevresinde, kullanım oranı yüksek toplu taşıma türleriyle desteklenmesi nedeniyle ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır. Raylı sistemler, deniz ve kara ulaşımı ile erişimin sağlanması, diğer ilçelerden gelen ziyaretçi sayısını arttırmaktadır. Özellikle bu toplu taşıma türlerinin ilk duraklarının Kadıköy'de yer alması nedeniyle Anadolu yakasının son, Avrupa yakasına geçişin ilk durağı niteliğindedir.

Sit alanı ve çevresini kapsayan alanın önemli özelliklerden biri, Avrupa etkisi ile oluşmuş ızgara sokak planlı kent dokusudur. Türkiye'de sayılı tarihi dokuda bulunan ızgara sokak planı, mahallenin bugünkü kendine has karakterini biçimlendirmiştir. Tüm sokakların birleştiği noktalardaki küçük meydancıkları ve yapı adalarının ortasında kalan geniş bahçeleri bu plana borçludur.

Planlama alanında, 2.3 m. ile 26.8 m. arasında değişen yükseklik değeri; alanın batısından doğusuna doğru gidildikçe artmaktadır.

Arazi eğimi, çalışma alanının kuzeyinde genel olarak % 5 ile % 20 arasındadır. Ancak eğimin % 30'un üzerine çıktığı alanlarda bulunmaktadır. Alanın güneyinde arazi eğimi kuzeye göre daha az olmakla birlikte genel olarak % 0-10 aralığındadır.

Yerleşime uygunluk değerlendirmesinde Başbakanlığa bağlı Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından 2010 yılında onaylanan Mikrobölgeleme Projesi kullanılmakta olup, “Mikrobölgeleme” çalışması, planlama alanının % 5.51'inin yerleşime uygun, % 94,49'unun ise önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar olduğunu ortaya koymaktadır.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından Başkanlığımıza iletilmiş olan haritalar incelendiğinde; çalışma alanının 9615 m² büyüklüğünde bir kısmının taşkın önemli yapılaşma alanında kaldığı görülmüştür.

19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı Kurul Kararı ile sit alanı ilan edilen “Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı” na ilişkin olarak;

- Rasimpaşa Mahallesiindeki Sit Sınırı dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında düzeltme yapılarak, Nazım İmar Planı Tadilatı ile,
 - Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
- 13.07.1998 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır.

21.04.2017 tarihinde ise Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmış olup, bu plana uygun 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmıştır.

Alanda plan çalışmaları kapsamında 2017 yılında yapılan birim bazlı arazi tespit çalışmalarında 4445 hane tespit edilmiş olup, hane halkı anket verileri ile ortalama hane büyüklüğü 2.34 olarak belirlenmiştir. Bu sonuçlar doğrultusunda planlama alanında 10401 kişinin yaşadığını söylemek mümkün olmaktadır. 22,19 hektar büyüklüğünde olan planlama alanında brüt nüfus yoğunluğu 468 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında “Sosyal ve Ekonomik Yapı Analizleri” bölümü kapsamında, gerçekleştirilen hane halkı anket çalışmaları ile alanda yaşayan kişilerin *sosyal ve ekonomik yapısı, yaşam memnuniyetleri, mahallede nasıl vakit geçirdikleri ve yerel yönetimden beklentileri* analiz edilmiştir.

Görüşmeler sonucunda, genel olarak yaşayanların mahalleden memnun oldukları, mahalleye ait hissettikleri görülmüştür. Mahallede ağırlıklı olarak alt ve orta-alt gelir seviyesine sahip kişilerin oturdukları yönünde bir öngörü yaratmıştır. Bina stoğunun eskiliği yaşam alanları için önem teşkil ederken; insanların karşılaşma alanlarında kafe işgallerinin getirdiği kaldırım, gürültü v.b. sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Hane halkı anketlerinin yanı sıra, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi çalışmalarında ele alınacak konuların alanda yaşayan ve çalışanlar, akademisyenler ile alan üzerinde yetki sahibi kurum ve kuruluşlarla birlikte değerlendirilmesi ve elde edilen çıkarımların planlama ve rehber çalışmasına aktarılması amacı ile katılım toplantıları gerçekleştirilmiştir. Ayrıca 28.02.2020-09.03.2020 tarihleri arasında Rasimpaşa

Mahallesi muhtarlık binasında bilgilendirme çalışmaları yapılmış ve plana ilişkin öneri ve taleplerin belirtildiği dilekçeler alınmıştır.

Toplantılarda Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı; alanın kimliği, mekansal düzenlemeler, ulaşım, donatı, altyapı, kirlilik ve diğer başlıkları altında irdelenmiş olup, katılımcılar tarafından çalışma alanının fiziki doku ve sosyal açıdan özgün bir kimliğe sahip olduğu ve bu durumun önemli bir faktör olduğu ifade edilmiş, fonksiyon alt türleri ve yer seçimine ilişkin mevcut dokuyu korumaya yönelik kararlar alınması gerekliliği belirtilmiştir.

Planlama alanına ilişkin “Fiziksel Yapı Analizleri” bölümü kapsamında yapılan 2017 yılında yapılan arazi kullanımı tespit çalışmaları kapsamında; planlama alanında 1232 adet yapı tespit edilmiş ve yapılara ilişkin *yapı ve doku analizleri, kentsel alan kullanımı ve fonksiyon analizi, mülkiyet, ulaşım ve son olarak da eşik analizi* ele alınmıştır.

Arazi çalışmaları kapsamında incelenmiş olan 1232 adet yapının kat sayılarının 1-7 arasında değiştiği görülmüş olup; kat adedi tespit edilememiş olan 23 adet inşaat, harabe veya yıkık durumda olan yapı, diğer başlığı altında toplanmıştır. 1209 adet yapının ise %51’ini 5 katlı yapıların oluşturduğu, 2 ve 3 katlı yapıların yoğun olarak tescilli eski eserlerden oluştuğu, 6 ve 7 katlı yapıların Rıhtım Caddesi üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca söz konusu yapıların %33’ünün iyi, %46’sının orta durumda olduğu; kötü, yıkık ve inşaat durumundaki yapıların ise %21 oranında olduğu tespit edilmiştir.

Tespit edilen **1232** adet yapının *kat sayısı, yapı durumu, yapım cinsinin yanı sıra mevcut fonksiyon türleri* de analiz edilmiş olup, **birim bazlı tespitler** yapılarak bu fonksiyonların alt türleri de belirlenmiş ve tespit edilen 24 farklı fonksiyon türü **Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Turizm Tesis Alanları, Donatı Alanları, diğer kullanımlar** başlıkları altında toplanmış ve

- tüm katlar fonksiyon analizi
- bodrum katlar fonksiyon analizi
- zemin katlar fonksiyon analizi
- zemin kat üzeri fonksiyon analizi

şeklinde irdelenmiştir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde bulunan yapılara ilişkin mevcut fonksiyonlar incelendiğinde;

- Konut Alanı başlığı altında incelenen fonksiyon alanının çalışma alanında bulunan tüm yapıların %62.82’sini oluşturduğu;
- Kentsel Çalışma Alanlarının çalışma alanında bulunan tüm yapıların %9.33’ünü oluşturduğu ve Rıhtım Caddesi ile Misak-ı Milli Sokak’ın Rıhtım Caddesi’ne yakın bölümünde yoğunlaştığı;

- Aynı zamanda söz konusu alanda 60 adet Turizm Tesis Alanının alanın güneyi ve batısında daha yoğun olduğu; kuzey ve doğusuna doğru yayılma gösterdiği;
- Donatı Alanı kullanımındaki yapıların, alanda bulunan yapıların %2.52'sini oluşturduğu

görülmektedir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nda bulunan yapı fonksiyonlarının bir kısmının alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği tespit edilmiş ve söz konusu fonksiyonların alan içindeki dağılımları ve oluşturduğu alt bölgeler belirlenmiştir.

Planlama alanında bulunan

- **zemin kat** ticaret alt türlerinden;
 - **yeme-içme** (kafe, lokanta, içkili mekan, fırın-pastane)
 - **sanat atölyeleri**
- **yapı bütününde konaklama**

fonksiyonunun alan içinde bölgesel olarak gelişim/önem gösterdiği tespit edilmiş olup, söz konusu fonksiyonlara ilişkin 2017 yılında yapılmış olan arazi tespit çalışmaları, 2019 Aralık ayında **güncellenmiş** ve yukarıda belirtilen alt başlıklar halinde ele alınmıştır.

Alanda ilk tespitin yapıldığı 2017 yılından 2 sene sonra yapılan tespitte bölgede 27 adet kafe, 9 adet sanat atölyesi, 13 adet konaklama tesisi daha açıldığı dikkat çekmekte olup, bu durum plan kararları alınırken önemli bir veri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Arazi kullanım çalışmalarında **mevcut fonksiyon türleri** ile **birim bazlı tespitler** yapılarak elde edilen fonksiyon alt türleri de irdelendikten sonra, "Tüm Katlar Fonksiyon Analizi"nden yola çıkılarak **Mekansal Fonksiyon Analizi** yapılmış ve alan kullanımı ortaya konulmuştur.

Mekansal Fonksiyon Analizi'nde alan genel olarak; **Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Turizm Alanları, Donatı Alanları, yol ve kaldırım alanları ve diğer kullanımlar** başlıkları altında irdelenmiştir.

- Mekansal fonksiyon analizine bakıldığında; kentsel sit alanının genel karakterine de uygun olarak konut fonksiyonu içeren alanlar %39.8 ile en fazla alan kaplayan fonksiyon olarak ortaya çıkmaktadır.
- Zemin kat ticaret kullanımı yaygın olmakla birlikte konut +ticaret kullanımı %16.8 lik bir paya sahiptir. Saf konut olarak belirlenen alan %18.7 dir. Saf konut alanları planlama alanın kuzeyinde yer alırken alanın güneyinde zemin kat ticareti merkeze yakınlaştıkça yoğunlaşmaktadır.
- Rijit yol dokusu ile %15.5 yol alanı ve %10.6 lık kaldırım alanları toplamda %31.5 oranla mekansal dağılımda önemli bir yüzdeye sahiptir.

- Kentsel Çalışma Alanları, Rıhtım Caddesi ve Karakolhane Caddesi ve bu caddeyi Rıhtım Caddesine bağlayan doğu batı akslarında yoğunlaşmakta olup alan genelinde %6.6 lık bir orana sahiptir.
- Donatı alanları kentsel alan kullanımında %4.4 lük bir yüzdeye sahip olup, eğitim ve dini tesis alanları gibi kullanımlar mahalle ölçeğinde kalmaktadır.
- Diğer kullanım türlerinde alan genelinin %19.7 lik bir kısmını oluşturmaktadır. Bu oranın %17.3 gibi büyük bir kısmını arka bahçeler kaplamaktadır. Planlama ilkelerinde önemli bir yere sahip olmasından dolayı mekansal alan kullanımı dağılımında ayrı bir başlık olarak değerlendirilmiştir.
- Diğer alan kullanımı başlığı altında inşaat alanları ve tescilli boş parsellerde yer alan otopark fonksiyonu da dikkat çekmektedir.

Planlama alanında belirlenen fonksiyon birim sayılarına bakıldığında da, konut birim sayısının büyük bir farkla ilk sırada yer aldığı ve “Kentsel Çalışma Alanları”nın ise Rıhtım Caddesi ve Karakolhane Caddesi ve bu caddeyi Rıhtım Caddesine bağlayan doğu batı akslarında yoğunlaştığı ve alan genelinde %6.6 lık bir orana sahip olduğu görülmektedir.

FONKSİYON BİRİM SAYILARI			
	DOLU	BOŞ	TOPLAM
KONUT BİRİMİ SAYISI	4366	79	4445
TİCARET BİRİMİ SAYISI	607	62	669
HİZMET BİRİMİ SAYISI	660	-	660
DEPOLAMA BİRİMİ SAYISI	59	-	59
DİĞER BİRİMLER	168	-	168
TOPLAM	5860	141	6001

Tablo 29: Planlama alanı fonksiyon türleri ve birim sayıları

Mekansal fonksiyon analizinde alan; “Konut Alanları” başlığı altında hane halkı anketlerinin, hane durumuna ilişkin verileri ile “Kentsel Çalışma Alanı” başlığı altında ise ticaret anketi verileri aktarılmıştır.

Planlama alanında gerçekleştirilen arazi kullanım tespitleri ve ticaret anketi verilerine bakıldığında; ticaret birimlerinde en çok %23.3 ile *yeme-içme ve eğlenme* faaliyetlerinin, bunu %13 ile *gıda* sektörünün takip ettiği görülmekte olup, müşteri kitlesinin ise mahalle, hatta ilçe dışından da olması bölgenin hareketli bir bölge olduğunu göstermektedir.

Plan kararlarına etki edecek eşikler, doğal ve yapay eşikler olarak iki başlıkta değerlendirilmiştir. *Dereeler, taşkın alanları ile ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar ve önlem alınarak yerleşilebilir alanlar doğal eşikler* olarak, *İlçe ve kentsel sit sınırı, yetki alanı sınırları, raylı sistem güzergahı, önemli ulaşım aksları, büyük alan kullanımı gerektiren*

fonksiyonlar (Haydarpaşa Gar Sahası), 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararları yapay eşikler olarak belirlenmiştir.

Seyit Ahmet Deresi ve sınırları alanın en önemli doğal eşiği olarak ortaya çıkmakta olup, derenin **taşkın sınırı** da dikkate alınan önemli bir fiziki eşik olarak değerlendirilmiştir.

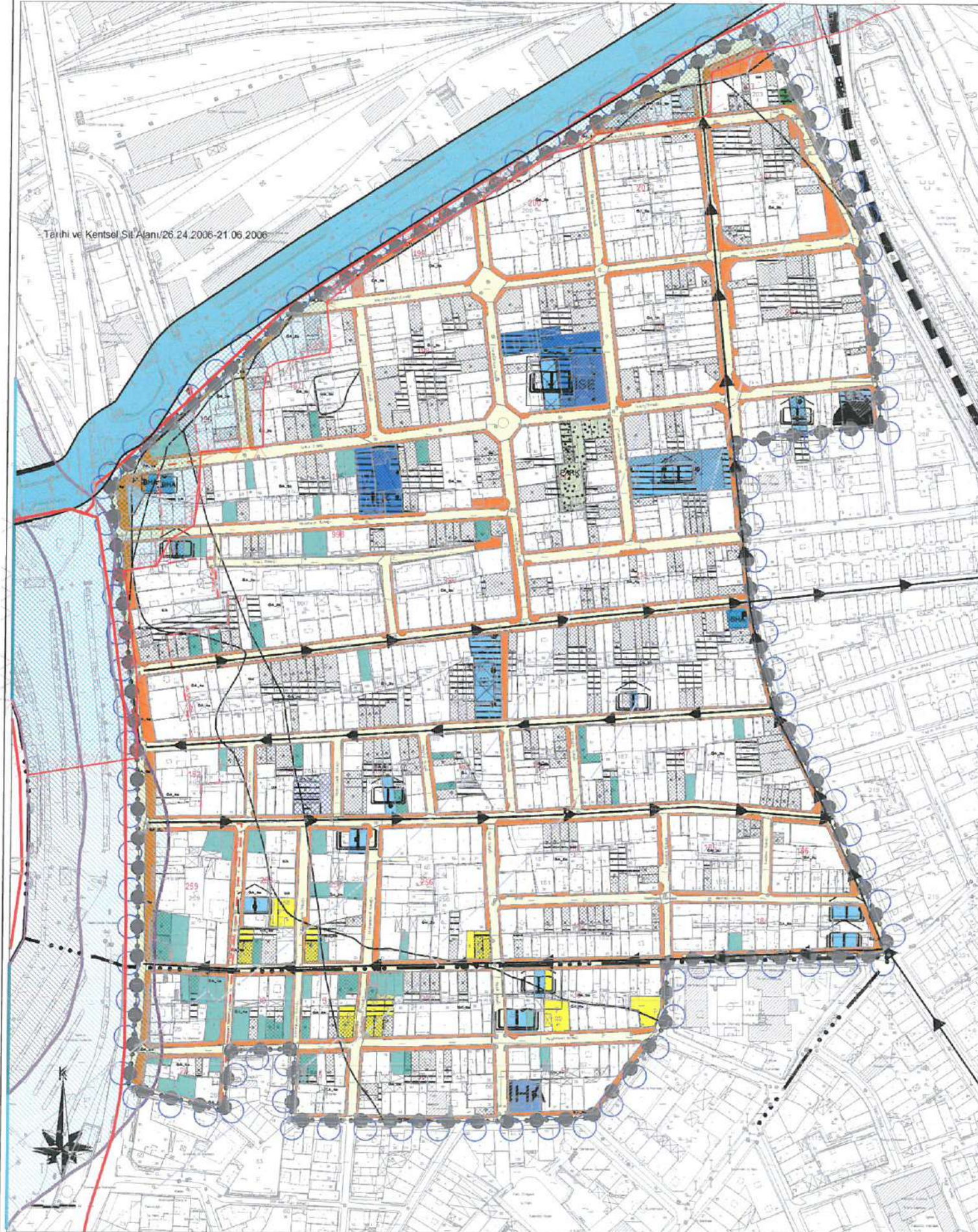
Planlama alanı aynı zamanda; Kadıköy İlçesi'nin merkez bölgesini tanımlayan alanda, Haydarpaşa Gar Sahası'na kuzeyde komşu kentsel sit sınırı ile tanımlanmış bir alandır. Bu anlamda Haydarpaşa Gar Sahası büyük alan kullanımı gerektiren fonksiyonlar açısından alanın Üsküdar İlçe sınırı ile beraber en büyük kentsel eşiği olarak tanımlanabilir.

23.12.2011 Marmaray Projesi Güzergahı Üsküdar-Kadıköy Arası İmar Planı'nda belirlenen "Marmaray Proje Alanı" sınırları planlama alanın doğu bölgesinde önemli bir ulaşım eşiği olarak ortaya çıkmaktadır.

19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı Kurul Kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilmiş olan çalışma alanı sınırı yapay eşiklerin başında yer almaktadır. Sit sınırının Karakolhane Caddesi'nin sadece batı bölgesini kapsaması ve devam eden dokularda ayrı plan kararları alınması ve planlama süreçlerinin farklılıklarından dolayı yapay eşik olarak tanımlanabilir.

21.04.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Nazım İmar Planında, Rıhtım Caddesi'nden yüz alan adalarda ticaret fonksiyon sınırı "Ticaret Alanları" başlığı altında belirlemiş olup, bu karar da planlama bölgesi için yapay eşik olarak ele alınmıştır.

Planlama alanında; **2017** yılında yapılan ve **2019** yılında **zemin kat kullanımı güncellenen** birim bazlı arazi tespit çalışmaları kapsamında elde edilen, mevcut fonksiyonlar ve alt türlerinin alan içindeki dağılımı ile birlikte alanda yapılan hane halkı anketi, ticaret anketi, katılım toplantı ve çalıştaylar neticesinde elde edilen veriler ile alanın doğal ve yapay eşikleri de göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir.



SENTEZ

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI
- KENTSEL SİT SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- MARMARAY PROJE SINIRI
- KARTAL KADIKÖY METRO HATTI
- JEOLOJİK BÖLGE SINIRI

DONATI ALANLARI

- BELEDİYE HİZMET ALANI
- CAMI
- ÇOCUK BAHÇESİ
- HAMAM
- İDARİ HİZMET ALANI
- İLKOKUL ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- LİSE ALANI
- NAMAZGAH
- OTOPARK
- PARK
- SİNAGOG
- TURİZM TESİSİ
- YURT ALANI

DERE

- TAŞKIN ÖNEMLİ ALAN
- SEYİTAHMET DERESİ
- SEYİT AHMET DERESİ TAŞKIN SINIRI
- SEYİTAHMET DERESİ YAPI YAKLAŞMA
- TSUNAMI_1
- TSUNAMI_2
- YOL
- KALDIRIM
- TRAFİK YÖNÜ

TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARI

- TESCİLLİ PARSEL
- TESCİLLİ BİNA
- TESCİLLİ ANIT YAPISI
- CAD Tabakaları
- TESCİLLİ LEJANT

9. PLAN KARARLARI

Plan raporunun son bölümünde planın amaç, hedef, kapsam ve yöntemi, daha sonra arazi kullanım kararları ve bu kararlar neticesinde oluşturulmuş olan plan uygulama hükümleri açıklanmıştır.

Planlama alanında; birim bazlı arazi tespit çalışmaları kapsamında incelenen mevcut fonksiyonlar ve alt türlerinin alan içindeki dağılımı ile birlikte alanda yapılan hanehalkı anketi, ticaret anketi, katılım toplantıları ve çalıştaylar neticesinde elde edilen veriler ile alanın doğal ve yapay eşikleri de göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir.

Plan çalışmaları kapsamında, 19.09.2017 tarih ve E.57167 sayılı yazımız ile ilgili kurum ve kuruluşlardan, planlamaya esas olacak şekilde varsa yürütmekte oldukları projeleri ile planlama alanına ilişkin görüş ve önerilerinin iletilmesi talep edilmiştir. Uygulamaya yönelik görüş ve öneriler dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi; 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazımız ile değerlendirilmek üzere yeniden ilgili kurum ve kuruluşlara iletilmiş olup, bu görüşler doğrultusunda yeniden ele alınıp, revize edilen plan teklifi, Başkanlığımız içinde de ilgili müdürlük ve bürolara görüş alınmak üzere iletilmiş ve gelen görüşler doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır.

9.1. Planın Amaç, Hedef, Kapsam ve Yöntemi

1/1000 ölçekli Kadıköy, “Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı”na ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, üst ölçekli plan kararları ile ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olarak; planlama alanının özgün kimlik yapısını dikkate alan, taşıdığı tarihi, kültürel, mimari değerler ile alanın sosyal dokusu ve kentin fiziksel dokusuna etkisinin korunduğu; kültürel değerlere sahip çıkan ve planlama alanında kentsel kimliğin korunduğu, yaşayan insanların yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik kentsel fonksiyonlar açısından yaşanılabilir, sürdürülebilir ve sağlıklı bir yerleşme yaratmak **amaçlanmaktadır**.

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile “**Kentsel Sit Alanı**” ilan edilmiş olan planlama alanının, üst ölçek verileriyle birlikte, mevcut bilgi ve belgeler uyarınca tespit edilen **konut yoğun kentsel dokusu ile sosyal ve mekansal kimliğinin korunması ile sosyal, çevresel, ekonomik ve kültürel anlamda yaşam koşullarının iyileştirilmesi** Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının **ana hedefleridir**.

1/1000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında aşağıdaki **yöntemler** kullanılmıştır:

- Yapılan çalışmanın koruma ilkesine esas olmak üzere; çalışma alanı ve çevresine ilişkin literatür taraması yapılarak, alanın tarihsel yapısı ile alanda bulunan ve anıtsal değer taşıyan yapılara ilişkin bilgi-belgeler araştırılmıştır.
- Planlama çalışmasında ilgili kamu kurum ve sivil toplum kuruluşları temsilcileri ve Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nda yaşayan ve/veya çalışan insanlar ile toplantılar yapılarak alana ilişkin talep ve öneriler alınmış; ayrıca 28 Şubat- 9 Mart 2020 tarihleri arasında Rasimpaşa Mahallesi Muhtarlığında plan teklifine ilişkin bilgi verilip, talepler/öneriler alınmış ve verilen dilekçeler değerlendirilmiştir.
- Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin yetki sahibi kamu kurum ve kuruluşları ile yazışmalar yapılarak planlama alanı ile ilgili düşünceleri ve yatırım kararları alınmıştır.
- Alanda yaşayan ve ticarethanelerde çalışmakta olan kişiler ile Hanehalkı ve Ticaret Anketleri yapılmış; elde edilen veriler incelenmiş ve raporlanmıştır.
- Planlama alanında yapılan arazi çalışmalarında;
 - Arazi kullanımı;
 - Birim bazlı fonksiyon, kat sayısı, yapım cinsi, yapı durumu, doluluk-boşluk bilgilerinin toplandığı bina tespitleri;
 - Görsel ve kültürel değerleri, sorunları içeren fotoğraf çekimi çalışmaları ile tescilli olmayan ancak tescillenmesi önerilebilecek yapıların tespit çalışması yapılmıştır.
- Kurumlardan ve arazi çalışmalarından toplanan veriler bilgisayar ortamına aktarılmış ve veri setleri oluşturulmuştur. Veriler, sağlıklı değerlendirme yapabilmek amacı ile sayısallaştırılarak coğrafi bilgi sistemine aktarılmış ve akıllı verilere dönüştürülmüştür.
- Alana ilişkin halihazır harita ve mülkiyet bilgileri üzerinden; ada bazında TAKS, KAKS değerleri hesaplanmış; parsel büyüklükleri analizi yapılmıştır.
- Çalışma alanına ilişkin iklim, bitki örtüsü, eğim vb. doğal yapı verileri analiz edilmiştir.
- Yapılan arazi çalışmaları, yazışma ve toplantılardan elde edilen veriler ile Kentsel Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ile belirlenecek olan fonksiyon alt türü kararlarına esas olmak üzere; fonksiyon alt türlerinin alan içinde yoğunlaştığı alanlar ve gelişme yönleri tespit edilmiş ve söz konusu verilere göre alan bölgelere ayrılmıştır.

Bütün bu çalışmalar sonucunda çeşitli analizler oluşturularak plan kararlarının verilmesine yönelik araştırmalar tamamlanmıştır.

1/1000 ölçekli “Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı”na ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan çalışmaları kapsamında;

- Koruma kararlarının ve politikalarının üst düzey plan kararları ve politikalar ile tutarlı olmasına, koruma bölge kurulları tarafından alınmış olan kararlara dikkat edilmiş, ilgili yasa ve yönetmeliklere uyulmuş;

- Üst ölçek ve 1/1000 ölçekte, alan ve çevresine ilişkin daha önce hazırlanmış ve uygulanmakta olan plan kararları dikkate alınmış;
- Eşik ve sınırlamalara uyularak çevre ve yörenin doğal, kültürel, ekonomik ve estetik varlıklarını koruyan, bu değerlere katkı sağlayan ve geliştiren bir planlama anlayışı ile hareket edilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, Uygulama İmar Planı tanımı "... varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde ..." şeklinde ifade edilmiştir. Ancak Kadıköy İlçesine ilişkin **12.12.2018** tarihinde onaylanmış olan halihazır haritalar üzerinde **kadastral altlığın işlenmemiş** olduğu görülmüş olup; söz konusu haritanın imar planlarında altlık olarak kullanılması halinde yönetmeliğe aykırı nitelik taşıyacağından ve uygulamada sıkıntılara yol açacağından, 1/1000 ölçekli "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında altlık olarak **16.07.2014** onaylı halihazır harita kullanılmıştır.

9.2. Arazi Kullanım Kararları

21.04.2017 tarihinde Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmış olup, söz konusu alan içinde;

- Ticaret Alanları
- Ticaret+Konut Alanları
- Kamu Hizmet Alanı
- Park ve Yeşil Alan
- İbadet Alanı
- Eğitim Alanı
- Kültürel Tesis Alanı
- Sosyal Tesis Alanı

fonksiyonları yer almakta olup, 1/1000 ölçekte de fonksiyon kararları bu kararlar doğrultusunda belirlenmiştir.

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planından gelen ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı için karar üretilirken önemli bir girdi oluşturan plan notları şunlardır;

- *1/5000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir.*

- *Yapılaşma koşulları; 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma değerlerini ve yükseklikleri aşmamak üzere, bu plana uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir.*
- *Rasimpaşa Sit alanının kentsel siti oluşturan dokusu tespit ve analiz edilerek "Kentsel Tasarım Rehberi" hazırlanacak olup Kentsel Tasarım Rehberi 1/1000 ölçekli plan raporunda yer alacaktır.*

Ayrıca plan özel hükümlerinde "Ticaret-Konut Alanları" başlığı altında belirtilen; "Eski Eser parsellerde; konut, konaklama, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Ancak Koruma Kurulunca onaylı restorasyon projesine göre karma kullanımlar da yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir

Diğer parsellerde bina tamamında konut, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir."

hükmü doğrultusunda, 1/1000 ölçekli planda Ticaret+Konut Alanlarına ilişkin; sit alanı içinde yapılan arazi ve analiz çalışmaları sonucunda tespit edilen, mevcut fonksiyonlar ve alt türleri göz önünde bulundurularak oluşturulan **fonksiyon alt bölgeleri belirlenmiştir.**

Planlama alanına ilişkin yapılan birim bazlı arazi kullanım analizleri sonuçlarına bakıldığında;

- Konut fonksiyonu içeren alanların en çok alan kaplayan fonksiyon olduğu ve 1/5000 ölçekli planda Ticaret+Konut kararı verilen alanda **konut dokusunun korunmasına yönelik kararların üretilmesi gerektiği,**
- Anketler ile toplantı ve çalıştaylar neticesinde de **konut dokusunun korunması** talebinin öne çıkması,
- Yapı fonksiyonlarının bir kısmının alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği ve bu fonksiyonların alan içindeki dağılımları ve oluşturduğu **alt bölgelere farklı kararlar alınması gerektiği**

dikkat çekmektedir.

Ayrıca kentsel sit alanı olan bölgede yer alan tescilli kültür varlıkları ile tabiat varlıkları plan üzerinde belirtilmiş olup, gerek plan hükümlerinde gerekse de plan eki olan kentsel tasarım rehberinde bu yapıların korunmasına ilişkin kararlar verilmiştir.

9.2.1. Korunacak Alanlar ve Unsurlar

Korunması gerekli I. grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bu yapılarda; her türlü bakım, onarım, yeniden inşa ve yapıların asli fonksiyonu dışında kullanılması söz konusu olduğunda Koruma Bölge Kurulu'nun onayı alınması zorunludur.

Korunması gerekli sivil mimarlık değeri olan bu yapılarda; Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecek koruma grubu kararına göre işlem yapılacaktır.

Plan eki olan kentsel tasarım rehberinde de; tescilli yapı komşulukları ile ilgili kodlar sunularak, bu özelliklerdeki binalara yönelik kısıtlamalar sunulmaktadır. Rehberde; tescilli yapı komşuluklarında tescilli yapının algısal özelliklerinin ortaya çıkarılması hedeflenmiş, bu açıdan komşuluklara rehberde belirtilen doluluk- boşluk, cephe kompozisyonu, çatı ve cephe önerilerine ek olarak; düşey yekpare bant oluşturma önerisi geliştirilmiştir.

Rehberde belirtilen kararlara ek olarak tescilli eski eser parsel komşuluklarında veya varsa koruma alanlarında İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınmak zorunda olup, komşuluklarda nihai karar koruma kurulu tarafından belirlenir.

Ayrıca İstanbul I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun 16.02.2018 tarih ve 01-1098 sayılı Kararı gereği, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile ilan edilen,

- 52 pafta 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki),

- 49 pafta, 193 ada, 32 parsel (Sinagog içindeki)

tescilli ağaçlar 1/1000 ölçekli koruma planına işlenmiştir.

9.2.2. Kentsel Çalışma Alanları

Çalışma alanı, konut fonksiyonu yoğunluklu kentsel yapı ve sosyal yapı ile tarihi kimliğin korunması ilkesi doğrultusunda, üst ölçekli plan kararları ve fonksiyon alt türleri de esas alınarak;

- "T" Ticaret Alanları
- "TİCK-1" Ticaret-Konut Alanı
- "TİCK-2" Ticaret-Konut Alanı
- "TİCK-3" Ticaret-Konut Alanı

şeklinde 4 bölgeye ayrılmış ve bu doğrultuda plan kararları oluşturulmuştur.

9.2.2.1. Ticaret Alanları:

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda Rıhtım Caddesinden yüz alan Ticaret Alanlarında; *"perakende ticaret ve hizmet faaliyetleri, turizme yönelik tesisler, kültürel-sanatsal ve rekreatif amaçlı kullanımlar (tiyatrolar, sinemalar, opera, konferans ve sergi salonları, müzeler, parklar, yaya yolları vb.) v.b. kullanımlar yer alabilir."* notu yer almaktadır.

1/1000 ölçekli plan teklifinde de 1/5000 ölçekli plan hükümleri ve mevcut uygulamalar üzerinden; **"T" Ticaret Alanlarında;** *"perakende ticaret ve büro-ofis faaliyetleri, kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri, konaklama (otel, butik otel, pansiyon), sosyal tesis, kültürel tesis, öğrenci yurtları, sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar, belediye hizmet alanı, sağlık kabini, aile sağlık merkezi yer alabilir."* kararı ile *"Tescilli parsellerde de yukarıda belirtilen fonksiyonlar geçerli olup, Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır."* hükmü verilmiştir.

Ayrıca bir önceki onaylı plan olan **13.07.1998** onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı hükümlerinde de yer alan,

"Ticaret Alanında;

- *Tescilli eski eser yapılarda Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda belirlenen blok ölçülerinde,*
- *Diğer parsellerde zemin katlarda parsel tamamında, üst katlarda blok ölçülerinde ticaret uygulaması yapılacaktır. "*

kararı yer almaktadır.

9.2.2.2.Ticaret-Konut Alanları:

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda **"Ticaret-Konut Alanları:** *Eski Eser parsellerde; konut, konaklama, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Ancak Koruma Kurulunca onaylı restorasyon projesine göre karma kullanımlar da yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir.*

Diğer parsellerde bina tamamında konut, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir." denilmektedir.

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı içinde bulunan yapılara ilişkin mevcut fonksiyonlara bakıldığında; **Konut** fonksiyonunun, çalışma alanında bulunan yapıların çoğunluğunu

oluşturduğu görülmektedir. Bu durum plan kararları üretilirken **konut fonksiyonunun korunması faktörünü öne çıkarmaktadır.**

Ayrıca Sit Alanı'nda bulunan yapı fonksiyonlarının bir kısmının alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği tespit edilmiş ve söz konusu fonksiyonların alan içindeki dağılımları ve oluşturduğu alt bölgeler belirlenmiştir.

Planlama alanında bulunan,

- **zemin kat** fonksiyon alt türlerinden;
 - **yeme-içme** (kafe, lokanta, içkili mekan, fırın-pastane)
 - **sanat atölyeleri**
- **yapı bütününde** ise
 - **konaklama**

fonksiyonunun alan içinde bölgesel olarak gelişim gösterdiği tespit edilmiş olup, söz konusu fonksiyonlara ilişkin **2017** yılında yapılmış olan arazi tespit çalışmaları, **2019** Aralık ayında güncellenmiştir.

Alanda ilk tespitin yapıldığı 2017 yılından 2 sene sonra yapılan tespitte bölgede **27** adet kafe, **9** adet sanat atölyesi, **13** adet konaklama tesisi daha açıldığı dikkat çekmekte ve bu durum plan kararları alınırken önemli bir veri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Planlama alanında; **2017** yılında yapılan ve **2019** yılında **zemin kat kullanımı ile yapı bütününde konaklama kullanımı yönünden güncellenen** birim bazlı arazi tespit çalışmaları kapsamında incelenen mevcut fonksiyonlar ve alt türlerinin alan içindeki dağılımı ile birlikte alanda yapılan hane halkı anketi, ticaret anketi, katılım toplantıları ve çalıştaylar neticesinde elde edilen veriler ile alanın doğal ve yapay eşikleri de göz önüne alınarak plan kararları üretilmiştir.

Bu nedenlerle **21.04.2017** onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanları" lejantında kalan alan; plan notları Özel Hükümler bölümünün 2.1.2. maddesine dayanarak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında **TİCK-1, TİCK-2 ve TİCK-3** olarak üç alt bölgeye ayrılmıştır.

1/1000 ölçekli planda üç alt bölgeye ayrılan **Ticaret-Konut Alanları** için tüm bölgeler için;

- *Konut fonksiyonu bina tamamında yer alabilir.*
- *Zemin katta ticaret fonksiyonunun yer aldığı durumlarda da iskan koşulları sağlandığında bodrum katta konut yapılabilir.*
- *Açığa çıkan bodrum katlarda, zemin kat için belirtilmiş olan fonksiyonlar geçerlidir.*
- *İlgili yönetmelik şartları sağlanmak koşuluyla bina tamamında öğrenci yurtları yapılabilir.*

- *Özel veya kamuya ait Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Kabini, Aile Sağlık Merkezi yapılabilir.*
- *Bu alanlarda yer alan otomobil bakım-tamir-yıkama vb. tesislerin işletme ruhsatları yenilenmeyecektir.*
- *Planda belirtilenler dışında, yönetmelik şartlarına göre farklı bir fonksiyon yer alamaz.*

hükümleri getirilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.01.2021 gün ve 91442078.310.01.02/2020-8254 BN:118 İBB:5220 sayılı görüşü doğrultusunda kurum görüşlerine iletilen 1/1000 ölçekli plan teklifinde verilmemesine rağmen 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda, "Ticaret-Konut Alanları"nda bulunan tescilli parsellerde; Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda, alt bölge fonksiyonu dışında konaklama (otel, butik otel, pansiyon) fonksiyonu yer alabilir kararı verilmiştir.

TİCK-1, TİCK-2 ve TİCK-3 alt bölgelerine özel getirilen kararlar ise şu şekildedir:

"TİCK-1" Ticaret + Konut Alanları:

Bu alan; Rıhtım Caddesi'nden yüz alan ticaret alanının özelliklerini taşıyan, zemin kat kullanımında konuttan ziyade ticaret, ticaret+hizmet ve hizmetin ağırlıklı olduğu, üst katlarda konut fonksiyonu bulursa da ticaret, hizmet ve konut+ticaret+hizmet fonksiyonlarının da yoğun olduğu, bina tamamında da Konaklama (Otel, Apart vb.) fonksiyonunun **alansal olarak yoğunlaştığı bölgedir.**

2017 yılında yapılan ve 2019 yılında zemin kat kullanımı ile yapı bütününde konaklama kullanımı yönünden güncellenen birim bazlı arazi tespit çalışmalarında da, iki yıl içinde planlama alanının tümünde açılan 13 adet konaklama tesisinin, 8 adedinin bu bölgede bulunduğu dikkat çekmektedir.

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli plan, planlama alanının tamamında yalnızca eski eser parsellerine konaklama fonksiyonu vermektedir. 1/1000 ölçekli plan kararlarında, plan genelinde 1/5000 ölçekli plana uygun olarak yalnızca eski eser parsellere konaklama fonksiyonu verilirken; arazi tespit çalışmalarında, planlama alanında yer alan (29 adedi tescilli parsel üzerinde bulunan) 87 adet konaklama tesisinin, 29 adedinin (10 adedi tescilli parsel) "TİCK-1" olarak adlandırılan yaklaşık 23400 m²'lik bu bölgede yoğunlaştığı (**Harita 49: Konaklama Fonksiyon Analizi**), 2017-2019 arasındaki sürede alanda 8 adet daha konaklama tesisinin açıldığı, alanın (konut dokusunun yoğun olduğu diğer bölgelerden farklı olarak) Rıhtım Caddesi'nden yüz alan ticaret alanının özelliklerini taşıdığı göz önünde bulundurularak; planda bu alan için (TİCK-1) tescilli ayrımı gözetmeksizin tüm parsellerde konaklama (otel, butik otel, pansiyon) fonksiyonu yer alabilir hükmü getirilmiştir. Böylece bölge bütününe yasal süreçlere uygun olarak açılan, nitelikli konaklama tesisleri gelmesi hedeflenmiştir.

Bölgede yer alan ticaret ve hizmet fonksiyonu mahalleden ziyade, tüm kente hizmet vermekte olup, Kadıköy'ün merkezindeki ticaret fonksiyonunun devamı niteliğindedir. Bu nedenlerle bu bölgede diğer bölgelerden farklı olarak, üst katlarda konut dışında büro-ofis faaliyetleri ve yukarıda belirtilen sebeplerden ötürü konaklama (otel, butik otel, pansiyon) fonksiyonu verilmiştir.

Planda “**TİCK-1**” olarak gösterilen ticaret + konut alanındaki yapılarda;

Zemin katlarda; konut, perakende ticaret ve büro-ofis faaliyetleri, kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri ile sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar, konaklama (otel, butik otel, pansiyon),

Bina tamamında ve üst katlarda; konut, büro-ofis faaliyetleri, sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar, konaklama (otel, butik otel, pansiyon)

yer alabilir.

“TİCK-2” Ticaret + Konut Alanları:

Karakolhane Caddesi'nin ve Şahap Gürler Caddesinin de yer aldığı, eski eser yapı stoğunun da bulunduğu ve mevcut kullanımda zemin katta ticaret, üst katta konut fonksiyonunun yoğun olduğu bölgedir. Ayrıca zemin kat ticaret kullanımında yeme-içme faaliyetlerinin ağırlıklı olduğu dikkat çekmektedir.

Üst katlarda halihazırda konut ağırlıklı olduğundan, planda üst katlara sadece konut fonksiyonu verilmiştir.

Planda “**TİCK-2**” olarak gösterilen ticaret + konut alanındaki yapılarda;

Zemin katlarda; konut, perakende ticaret ve büro-ofis faaliyetleri, kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri ile sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar,

Bina tamamında ve üst katlarda; konut,

yer alabilir.

“TİCK-3” Ticaret + Konut Alanları:

Mevcutta bina tamamında konut fonksiyonunun ağırlıklı olduğu, eski eser yapı stoğunun yoğun olduğu ve semtin tarihi dokusunu en çok yansıtan alandır.

Zemin katta ticaret kullanımının diğer bölgelere kıyasla az olduğu görülen bu bölgede, 2017 yılında yapılan ve 2019 yılında zemin kat kullanımı güncellenen birim bazlı arazi tespit çalışmaları kapsamında 1 adet kafenin açıldığı, 1 adet kafenin de kapandığı görülmektedir. Alanda yapılan hane halkı anketi, katılım toplantı ve çalıştaylar neticesinde elde edilen veriler ile 27.02.2020 tarihinde gerçekleşen Rasimpaşa Mahalle toplantısı ve plana ilişkin öneri ve taleplerin belirtildiği dilekçelerde; bölgede daha fazla kafe ve konaklama fonksiyonuna yer verilmemesi talebi ön plana çıkmıştır. Tüm bunlar göz önüne alındığında bu bölgede zemin katlarda *kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri yapılamaz* hükmü getirilmiştir.

Planda gösterilen “TICK-3” olarak gösterilen ticaret + konut alanındaki yapılarda;

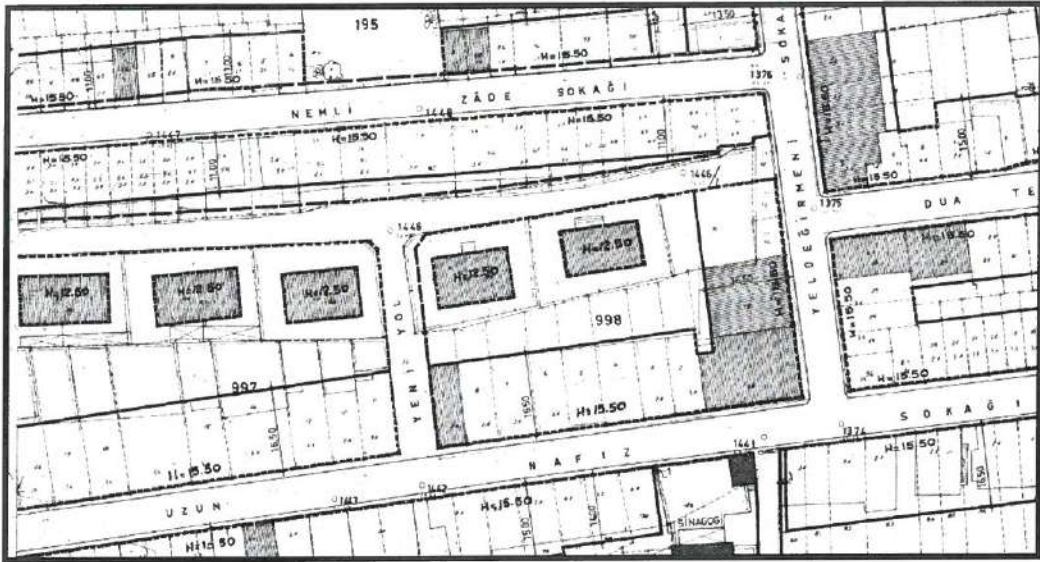
Zemin katlarda; konut, bölgenin konut fonksiyonunun gerektirdiği ticaret (*bakkal, market, şarküteri, kuruyemişçi, büfe, manav, kantin, ekmek bayileri, terzi, berber, kuaför, kırtasiye vb.*) ve büro-ofis faaliyetleri ile sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar yapılabilir. Kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri yapılamaz.

Bina tamamında ve üst katlarda; konut

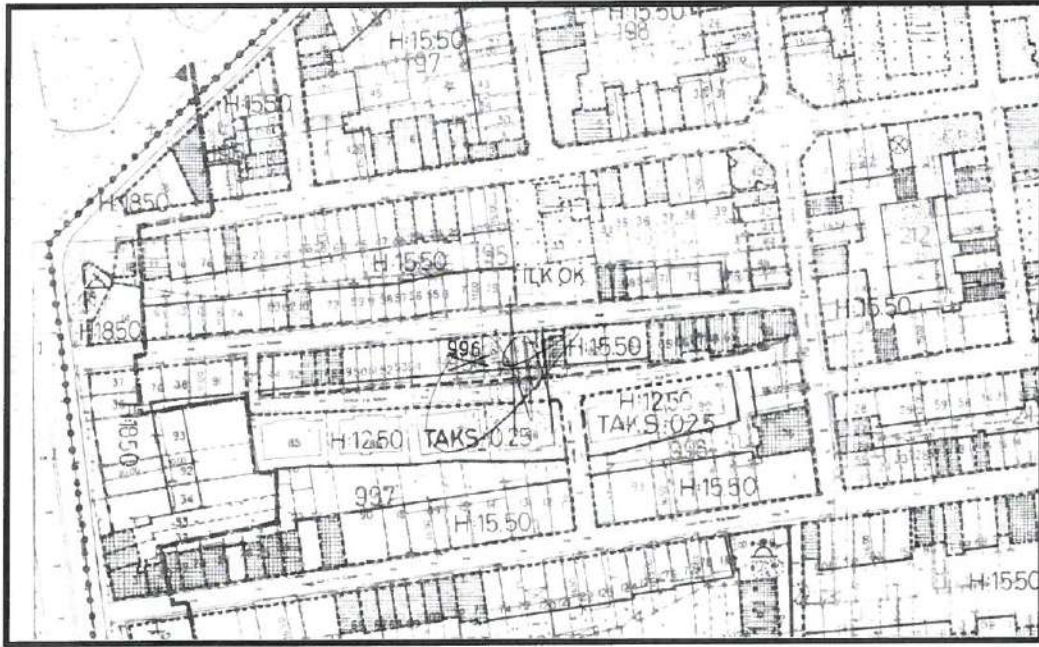
yer alabilir.

Planda “TICK-3” Ticaret + Konut Alanları’nda kalan ve 1960’lı yıllarda yapılan 997 ada, 85-86-87-88 parseller ve 998 ada, 89-90 parseller;

- 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planında korunan blok ve H:12.50 yüksekliğinde İskan Alanında kalmakta iken,
- 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda ise TAKS:0.25, H:12.50 yüksekliğinde Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 61: 16.03.1971 onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı



Harita 62: 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı

Söz konusu parseller için 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli planında verilen 0.25 TAKS, halihazırda yerinde bulunan yapıların mevcut (ruhsatlı projesindeki) taban oturumları; 85 parselin 0.33, 86 parselin 0.34, 87 parselin 0.29, 88 parselin 0.33, 89 parselin 0.33, 90 parselin ise 0.32 olduğu görülmekte olup, bahse konu parseller için yapılaşma koşulları; Ayrık Düzen, ön bahçe mesafesi 5m, yan ve arka bahçe mesafeleri 3m olarak belirlenen blok boyutlarında, yükseklik en çok 12.50 metre olarak belirlenmiştir.

9.2.3. Resmi Kurum Alanları:

Planda;

- Osmanağa Mahallesi, 2 pafta, 57 ada, 7 parsel (Kadıköy Nüfus Müdürlüğü),
- Osmanağa Mahallesi, 2 pafta, 56 ada, 50 parsel (Türk Telekom),
- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 210 ada, 21 parsel (Karakol ve Lojmanı),

“Resmi Kurum Alanı” olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda Valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin hizmet ve idari birimleri gibi kamu ile kamuya hizmet eden kurum ve kuruluşlar vb yönetsel idari birimler yer alabilecek olup, yapılaşma koşulları plan paftasında belirtilmiştir.

9.2.4. Belediye Hizmet Alanları:

Planda;

- Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 16-17 parseller,
- Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 212 ada, 17 parselin bir kısmı,
- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 203 ada, eski 1 parsel (yola terkli parsel) ile 203 ada, 9 parsel

“Belediye Hizmet Alanı (BHA)” olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda Belediyeye ait her türlü hizmet birimleri, halk eğitim merkezi, meslek edindirme merkezleri, kültürel ve sosyal tesisler yer alabilecek olup, yapılaşma koşulları plan hükümlerinde belirtilmiştir.

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı onaylanmadan önce yürürlükte olan **13.07.1998** onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmiş olan 203 ada, eski 1 parsel (yola terkli parsel) ilişkin 16.05.1991 tarih ve 3220 sayılı Kurul Kararı ile *rölövesinin hazırlanıp Kurula iletilmesine ve mail-i inhidam yapının yıkılmasına* karar verildiği görülmekte olup, kurum arşivinde daha sonraki tarihlere ait başka bir belgeye rastlanmamıştır.

Kurum arşivinde tescilden düşme kararı ya da rölöve projesi bulunmayan söz konusu terkli alana ilişkin **13.07.1998** onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda çizilen tescil bloğunun bir kısmı “Marmaray Proje Alanı” içinde kalmakta olduğundan planda blok belirtilmemiştir.

Söz konusu 203 ada, eski 1 parsel (yola terkli parsel) komşu olan ve 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda yolda kalan, tek başına yapılanma koşullarını sağlamayan ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları analiz paftasında öneri tescil lejandında gösterilen 203 ada, 9 parsel; planda 203 ada, eski 1 parsel (yola terkli parsel) ile

tevhit şartı getirilerek “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” olarak ayrılmış olup, uygulama Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

9.2.5. Sosyal Altyapı Alanları

9.2.5.1. Eğitim Tesisleri Alanı

Planda Eğitim Tesisleri Alanı başlığı altında;

- Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 205 ada, 24 parsel Lise Alanı,
- Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 33 parsel İlkokul Alanı,
- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 204 ada, 30-31 parseller Özel Anaokulu

olarak gösterilmiştir.

Eğitim Tesisleri Alanı; Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Yüksek Öğretim, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı vb fonksiyonları kapsamakta olup, yapılaşma koşulları plan hükümlerinde belirtilmiştir.

II. grup tescilli eski eser parseli olan vakıf mülkiyetindeki 204 ada, 30-31 parseller; **21.04.2017** onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Eğitim Alanında kalmaktadır. İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun tarafından okul olarak projeleri onaylanan parseller planda Özel Anaokulu olarak ayrılmıştır.

9.2.5.2. Sağlık Tesisleri Alanı

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Ticaret Alanında kalan fakat **13.07.1998** onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda “Sağlık Tesisi Alanı” olan ve mülkiyeti Türk Kızılay Derneğine ait Osmanağa Mahallesi, 1 pafta, 29 ada, 10 parsel, planda kamu veya kamuya hizmet eden “Sağlık Tesisi Alanı” olarak ayrılmıştır.

Sağlık Tesisleri Alanı; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonları kapsamakta olup, yapılaşma koşulları plan paftası üzerinde belirtilmiştir.

9.2.5.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Kültürel Tesis Alanları:

Planda;

- Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 205 ada, 22 parsel ile 3-4-21 parsellerin bir kısmı,
- Rasimpaşa Mahallesi, 49 pafta, 257 ada, 24 parsel

“Kültürel Tesis” olarak gösterilmiştir.

Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. gibi fonksiyonlar yer alabilecek olup, yapılaşma koşulları plan hükümlerinde belirtilmiştir.

Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 205 ada, 22 parselde Yeldeğirmeni Sanat Merkezi bulunmaktadır. 22 parselde bulunan 1. derece tescilli anıt yapıya ait onaylı restorasyon projesinde yapının çatı saçak izinin bir kısmının, komşu 205 ada, 3 ve 21 parseller ile 4 parselin küçük bir bölümüne taşıdığı görülmektedir. Bu nedenle 22 parsel ile birlikte restorasyon projesinde yapının çatı saçak izinin 3-4 ve 21 parsellere taşan bölümleri de planda "Kültürel Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Sosyal Tesis Alanları:

Planda; **21.04.2017** onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında da Sosyal Tesis olarak ayrılmış olan Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 211 ada, 12-26 parseller "Sosyal Tesis" olarak gösterilmiştir.

Sosyal Tesis Alanlarında; kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilecek olup, yapılaşma koşulları plan hükümlerinde belirtilmiştir.

9.2.5.3. İbadet Alanları

Planda "**İbadet Alanı**" başlığı altında;

- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 210 ada, 30-31 parsellerde yer alan Rasimpaşa Camii "**Cami**",
- Rasimpaşa Mahallesi, 49 pafta, 193 ada, 12-32 parsellerde yer alan Hemdat İsrail Sinagogu "**Sinagog**",
- Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 15 parselde yer alan Lâdikli Ahmed Ağa Çeşmesi ve Namazgahı "**Namazgah ve Çeşme**"

olarak gösterilen tescilli anıt yapılarıdır.

Bu alanlarda öncelikle, tescilli yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır. Tescilli eski eser parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Planda “Sinagog” olarak belirlenen, yerinde de I. grup tescilli anıt yapı olan ve tescilli ağaçların da bulunduğu 193 ada, 32 parselde; 13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda yol olarak gösterilmiş olan ve halihazırda da parsel uhdesinde kalıp, geçit olarak kullanılan yaya yolu; planda gösterilmemiş olup, plan notları özel hükümler “4.4. İbadet Alanları” başlığı altına “Planda “Sinagog” olarak belirlenen Rasimpaşa Mahallesi, 49 pafta, 193 ada, 32 parselden; Sinagog’un duvarı korunacak şekilde kamu lehine, parsel aleyhine 3 metrelik irtifak (geçiş hakkı) sağlanacaktır.” notu eklenmiştir.

9.2.5.4. Açık ve Yeşil Alanlar

Planda;

- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 204 ada, 14-27 parseller,
- Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 212 ada, 18-31-34-35 parsellerin tamamı, 17 parselin büyük bir kısmı ile 3-4-11-19-22-25-26-27-36-38-19 parsellerin de küçük bir kısmı
- Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 997 ada, 34-92-93-94 parsellerin bir kısmı

“Park” olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak peyzaj düzenlemeleri kentsel tasarım rehberinde belirlenen hususlar doğrultusunda yapılacaktır.

9.2.5.5. Hamam (Aziziye Hamamı)

13.07.1998 onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda “Kültür ve Sosyal Hizmet Binası” olarak planlanan 191 ada, 15 ve 16 parseller, 21.04.2017 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar planında “Ticaret-Konut Alanları”nda kalmaktadır. Ancak 15 parsel şahıs mülkiyetinde ve halihazırda “konut+ticaret” olarak kullanıldığından, mevcutta hamam olarak kullanılan ve I. grup tescilli anıt yapısı olarak tescilli olan 16 parsel planda “Hamam (Aziziye Hamamı)”, 15 parsel ise “TICK-2” Ticaret + Konut Alanlarına alınarak, *parseldeki yapının kontör ve gabarisi Koruma Bölge Kurul Kararına göre belirlenecektir* notu eklenmiştir.

9.2.5.6. Kentsel Tasarım Rehberinden Gelen Hükümler

Planın eki olarak hazırlanan Kentsel Tasarım Rehberinde belirlenen kararların uygulamaya yönelik hükümleri plan notlarının genel ve özel hükümlerinde (*Binalara Yönelik Hükümler ve Arka Bahçelere Yönelik Hükümler başlıkları altında*) açıklanmış olup, notlarda belirtilmeyen hususlarda rehberin sokak ve binalara ilişkin detay kararlarına uyulacaktır.

Bunların yanı sıra, 2017 yılında yapılmış olan arazi tespit çalışmalarında yerinde trafo olduğu tespit edilen; Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 45 parsel ve 997 ada, 92-93 parsellerin bir kısmı planda “Trafo Alanı” olarak gösterilmiştir.

Planlama alanı içinde 2017 yılında gerçekleşen arazi kullanım çalışmalarında tespit edilen donatı alanları ile birlikte mevcut kullanımda donatı alanı olmayıp, planda donatı alanı olarak ayrılan yerlerin de belirtildiği alanlara ilişkin detaylı bilgi ekte bulunan listede (EK:5) yer almaktadır.

Planlama alanında; birim bazlı arazi tespit çalışmaları kapsamında incelenen mevcut fonksiyonlar ve alt türlerinin alan içindeki dağılımı ile birlikte alanda yapılan hanehalkı anketi, ticaret anketi, katılım toplantıları ve çalıştaylar neticesinde elde edilen veriler ile alanın doğal ve yapay eşikleri de göz önüne alınarak üretilen plan kararları, ilgili kurum ve kuruluşların uygulamaya yönelik görüş ve önerileri dikkate alınarak revize edilmiş olup, söz konusu görüşler rapor sonunda yer almaktadır.

9.3. Plan Genel ve Özel Hükümleri

PLAN GENEL HÜKÜMLERİ:

1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile sit alanı olarak belirlenen "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nı kapsamaktadır.
2. 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Lejandı, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi ile beraber ayrılmaz bir bütündür. Plan Notlarında ifade edilen:

- **Koruma Bölge Kurulu:** İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nu,
- **Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu:** İlgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nu
- **İBB:** İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nı,
- **İlçe Belediyesi:** Kadıköy Belediye Başkanlığı'nı,
- **Sit Alanı:** "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nı,
- **Tescilli Eski Eser:** Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları'nı,
- **Tescilli Ağaç:** Korunması Gerekli Tescilli Tabiat Varlığı Ağaçları,
- **Kentsel Tasarım Rehberi:** "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin kentsel tasarım rehberini

ifade etmektedir.

3. Plan bütününde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarına uyulacaktır.
4. ~~Koruma Bölge Kurulunca tescillenip, planda tescil taraması bulunmayan parsellerde Koruma Bölge Kurulunca alınan kararlar geçerlidir.~~
5. Tescilli eski eser parseli taraması bulunan fakat plan onay tarihinden sonra ilgili Koruma Bölge Kurulu Kararı ile tescilden düşürülmüş olan parsellerde;

Bitişik yan komşuluğundaki tescilsiz parseller için planda belirlenen blok arka çizgi derinliğine göre uygulama yapılacak olup; komşu parsellerdeki blok arka çizgisinin birbirinden farklı olması durumunda, daha derin olan blok arka çizgi sınırını aşmamak kaydıyla, ~~Her Belediye nea düzenleme yapılacaktır.~~ **ve parsel sınırına 2 metreden fazla yaklaşmamak**

Tescilden düşürülen parselin komşu parsellerinin tescilli olması halinde; blok arka çizgi derinliği ve kat yüksekliği ilgili Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda belirlenecektir.

~~6. Plan onama sınırı içerisinde kalan tescilsiz parsellerde Plan ve Kentel Tasarım Plan onama sınırı içinde kalan tescilli eski eser parseller ile komşulukları veya varsa plan onama sınırı içinde kalan tescilsiz parsellerde uygulama, Kentel Tasarım Koruma alanında ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. İdari onayla belirlenecek olan koşullar doğrultusunda ilgili idare tarafından gerçekleştirilecektir.~~

7. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onayından önce ilgili Koruma Bölge Kurulu Kararı ile onaylanmış projesi olan tescilli parsellerde, plan ile çelişen durumlar olması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onaylı projeler geçerlidir.

8. Tescilli eski eserlerde, Koruma Bölge Kurulu'na onaylı projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ayrıca eski eser yapılarına eklenti yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

9. Sit Alanı tamamında hafriyat-kazı esnasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin ve tabiat varlıklarının tespiti halinde, **çalışmalar durdurulup** gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'na alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

10. Kentsel Sit Alanı sınırı içerisinde planda belirtilmiş olan yapılanma koşulları:

- "Ticaret Alanları"nda; Rıhtım Caddesinden yüz alan parsellerde, Bitişik Düzen, yükseklik en çok 18.50 metre, diğer parsellerde ise Bitişik Düzen, yükseklik en çok 15.50 metredir. Parselin birden fazla yoldan cephe alması halinde, planda belirtilen kademe hattına göre yükseklik belirlenir.
- "Ticaret + Konut Alanları"nda; Bitişik Düzen, yükseklik en çok 15.50 metre, 997 ve 998 adalarda Ayrık Blok Düzen olarak belirlenen parsellerde ise ön bahçe mesafesi 5m, yan ve arka bahçe mesafeleri 3m olarak belirlenen blok boyutlarında, yükseklik en çok 12.50 metredir.

11. Planlama alanı içinde yer alan Resmi Kurum Alanları, Belediye Hizmet Alanları ile Sosyal Altyapı Alanları (İbadet Alanları hariç) olarak belirlenen parsellerde;

- Rıhtım Caddesinden yüz alanlarda yükseklik en çok 18.50 metreyi,
- diğer parsellerde ise yükseklik en çok 15.50 metreyi aşamaz.

12. Planlama alanında imar uygulaması aşamasında; halihazır ve kadastral paftaların uyumsuzluğu, plan gösterim şekilleri nedeni ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve diğer tüm yapıların bina oturumları ve imar istikametlerinde teknik hata olarak değerlendirilebilecek ölçekteki kayma ve çelişkili durumlar olması halinde, plan istikametine uyularak güncel aplikasyon krokisi esas alınacaktır.

13. Kamuya ait sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

14. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre yapılacak tüm uygulamalar net parsel üzerinden yapılacaktır.
15. Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri zemin etüdü ile belirlenecektir. Parset bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmadan inşaat izni (Yapı Ruhsatı) verilemez.

16. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli 'Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirlenen şartlara uyulacaktır.

17. ~~Planlama alanının bir kısmı Seyitahmet Deresi işletme bandı içinde ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Bu alan içerisinde yapılacak inşaat uygulamaları yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dahilinde herhangi bir noktada subasman kötü (bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde kalacak şekilde) ile bodrum kat iskan ediliş edilmemesi durumu; mer-i imar yönetmeliği ve İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden (İSKİ) alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.~~
- Planlama alanının bir kısmı Seyitahmet Deresi işletme bandı içinde ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Bu alan içerisinde yapılacak inşaat uygulamaları yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dahilinde herhangi bir noktada subasman kötü (bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde kalacak şekilde) ile bodrum kat iskan ediliş edilmemesi durumu; mer-i imar yönetmeliği ve İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden (İSKİ) alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.*

18. Demiryoluna komşu parsellerde, herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

19. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin "Kentsel Tasarım Rehberi" hazırlanmış olup, plan ekinde yer almaktadır. Kentsel Tasarım Rehberi, yapılacak proje ve uygulamalar için yönlendirici bilgiler içermekte olup planlama bölgesi içinde rehberde belirtilen tasarım kararlarına uyulacaktır.

20. Plan onaylandıktan sonra gerekli görülmesi halinde planda verilen fonksiyon değiştirilmeksizin, yapı yoğunluğu ve toplam inşaat alanı arttırılmadan, hazırlanan kentsel tasarım rehberinde belirtilen esaslar doğrultusunda, 1/500, 1/200, 1/100 ve gerekirse daha alt ölçekte kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Kentsel Tasarım Projeleri hiçbir şekilde planı tadil etme amaçlı kullanılamaz.

21. ~~191 ada, 16 parsel "Hamam (Aziziye Hamamı)" olarak planlanmıştır. 16 parselde yer alan hamam, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapıdır. Bitişik komşu parsel olan 15 parseldeki yapının kontur ve gabarisi Koruma Bölge Kurul Kararına göre belirlenecektir.~~
- 191 ada, 16 parsel "Hamam (Aziziye Hamamı)" olarak planlanmıştır. 16 parselde yer alan hamam, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapıdır. Bitişik komşu parsel olan 15 parseldeki yapının kontur ve gabarisi Koruma Bölge Kurul Kararına göre belirlenecektir.*

22. Planlama alanında minimum bina cephesi 4 metredir. Bu ölçüyü sağlamayan parsellerde tevhit şartı getirmeye İlçe Belediyesi yetkilidir. *Tevhit işlemlerine ilişkin Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınacaktır.*

Diğer parseller için de talep halinde tevhit işlemlerine; sokak silüetleri ve cephe genişlikleri göz önünde bulundurularak, İlçe Belediyesi, İlgili Müdürlüğü'nce karar verilecektir. Ayrıca TİCK-1 ile TİCK-2 alt bölgeleri arasında yapılan tevhit işlemlerinde

fonksiyon koşulları TİCK-2 bölgesinden, TİCK-2 ile TİCK-3 alt bölgeleri arasında yapılan tevhit işlemlerindeki fonksiyon koşulları ise TİCK-3 bölgesinden alınır.

23. Planlama alanı içerisinde; Tescilli tabiat varlıklarının bulunduğu taşınmazlarda ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu görüşü alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

24. Tescilli eski eserlerde; rölöve projelerinde belirlenen kitlenin, plan istikameti ile farklılık göstermesi durumunda, parsel sınırı içinde kalmak koşuluyla plan değişikliği yapılmadan önce tevhit, ifrat, şinir düzenlemesi, Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşüyle yapılabilir.

25. Tescilli eski eserin komşuluğu veya varsa korunma alanında bulunan parsellerde, planda belirtilen blok toplam inşaat alanı ve yükseklik en çok değeri aşılmamak şartıyla, blok yerini ve şeklini değiştirmeye Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

26. Çatılarda;
- Çatı eğimi saçak ucundan başlayarak olup en çok %45 olarak uygulanabilir.
- Meyil max. %33 olup kiremitle örtülecektir. Göve cıvıtkı ve çatı eğimini açan pencere yapılması.
- Meyil max. %33 olup kiremitle örtülecektir.
- 1. ve/veya 2. grup tescilli parselin bitişik yan komşuluğundaki tescilsiz parsellerin yeniden yapılaşması durumunda, komşuluğundaki tescilli yapı yönünde çatıda kırma yapılacaktır. Çatıda çatıda kırma yapılabilir.
- Teras, çatı katı-çekme katı çatı arası piyesi ile çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı arası piyesi.

27. Korunması gerekli tescilli yapıların mevcut bahçe duvarlarına ilişkin ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na alınmış kararlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

28. Yolda kalan tescilli yapılar (çeşme, kuyu vb.) ile ilgili her türlü uygulama Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda yapılacaktır.

29. Planlama alanında kot alınacak nokta meri imar yönetmeliğine göre belirlenecek olup, Rıhtım Caddesi'nden yüz alan parsellerde, Rıhtım Caddesi'nden kot alınacaktır.

30. İmar planında pafta çakışmaları vb. durumlardan dolayı yapı adalarında belirlenmeyen yapılaşma simgeleri bağlı bulunduğu yapı adası simgeleri ile değerlendirilecektir.

31. Plan, plan lejandı ve plan notlarında belirtilmeyen konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları, Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu İlke Kararları ve koruma aleyhine olmamak koşulu ile yürürlükteki İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili yönetmelik şartları geçerlidir.

32. Yıkım talebinde bulunan taşınmazların tapu kayıtlarında cinsinin ahşap, kagir, köşk, sarnıç vb. olması durumunda, Belediyesine izin verilmeden önce Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRI

Planlama sınırı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994/3436-05.06.1998/4840 tarih ve sayılı kararlarıyla belirlenen ve büyük bir bölümü Rasimpaşa Mahallesi, küçük bir bölümü de Osmanağa Mahallesi içerisinde yer alan "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nı kapsamaktadır.

2. KORUNACAK ALANLAR VE UNSURLAR

2.1. SİT SINIRI

Sit sınırı, plan onama sınırı da olan "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nı ifade etmektedir.

2.2. TESCİLLİ ANIT YAPILAR

Korunması gerekli I. grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bu yapılarda; her türlü bakım, onarım, yeniden inşa ve yapıların asli fonksiyonu dışında kullanılması söz konusu olduğunda Koruma Bölge Kurulu'nun onayı alınması zorunludur.

2.3. TESCİLLİ BİNALAR

Korunması gerekli sivil mimarlık değeri olan bu yapılarda; Koruma Bölge Kurulu tarafından belirlenecek koruma grubu kararına göre işlem yapılacaktır.

2.4. TESCİLLİ TABİAT VARLIKLARI

İstanbul I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun 16.02.2018 tarih ve 01-1098 sayılı Kararı gereği, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.06.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile ilan edilen,

- 52 pafta 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki),

- 49 pafta, 193 ada, 32 parsel (Sinagog içindeki)

tescilli ağaçlar 1/1000 ölçekli koruma planına işlenmiştir.

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1. TİCARET ALANLARI

Ticaret Alanlarında; perakende ticaret ve büro-ofis faaliyetleri, kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri ile konaklama (otel, butik otel, pansiyon), sosyal tesis, kültürel tesis, öğrenci yurtları, sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar, belediye hizmet alanı, sağlık kabini, aile sağlık merkezi yer alabilir.

Tescilli parsellerde de yukarıda belirtilen fonksiyonlar geçerli olup, Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Planda belirtilenler dışında, yönetmelik şartlarına göre farklı bir fonksiyon yer alamaz.

Ticaret Alanında;

- Tescilli eski eser yapılarda Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda belirlenen blok ölçülerinde,
- Diğer parsellerde zemin katlarda parsel tamamında, üst katlarda blok ölçülerinde ticaret uygulaması yapılacaktır.

3.2. TİCARET-KONUT ALANLARI

21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanları" lejantında kalan alan; plan notları Özel Hükümler bölümünün 2.1.2. maddesine dayanarak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında TİCK-1, TİCK-2 ve TİCK-3 olarak üç alt bölgeye ayrılmıştır.

Bu alanlarda yer alan tescilli parsellerde; Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda, alt bölge fonksiyonu dışında konaklama (otel, butik otel, pansiyon) fonksiyonu yer alabilir.

Ticaret-Konut Alanlarında;

- Konut fonksiyonu bina tamamında yer alabilir.
- ~~Zemin katta ticaret fonksiyonunun yer aldığı durumlarda da, iskan koşulları sağlandığında bodrum katta konut yapılabilir.~~
- Açığa çıkan bodrum katlarda, zemin kat için belirtilmiş olan fonksiyonlar geçerlidir.
- İlgili yönetmelik şartları sağlanmak koşuluyla bina tamamında öğrenci yurtları yapılabilir.
- Özel veya kamuya ait Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Kabini, Aile Sağlık Merkezi yapılabilir.
- Bu alanlarda yer alan otomobil bakım-tamir-yıkama vb. tesislerin işletme ruhsatları yenilenmeyecektir.
- Planda belirtilenler dışında, yönetmelik şartlarına göre farklı bir fonksiyon yer alamaz.

3.2.1. "TİCK-1" Ticaret + Konut Alanları:

Planda "TİCK-1" olarak gösterilen ticaret + konut alanındaki yapılarda;

Zemin katlarda; konut, perakende ticaret ve büro-ofis faaliyetleri, kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri ile sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar, konaklama (otel, butik otel, pansiyon),

Bina tamamında ve üst katlarda; konut, büro-ofis faaliyetleri, sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar, konaklama (otel, butik otel, pansiyon)

yer alabilir.

3.2.2. "TİCK-2" Ticaret + Konut Alanları:

Planda “**TİCK-2**” olarak gösterilen ticaret + konut alanındaki yapılarda;

Zemin katlarda; konut, perakende ticaret ve büro-ofis faaliyetleri, kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri ile sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar,

Bina tamamında ve üst katlarda; konut

yer alabilir.

3.2.3. “TİCK-3” Ticaret + Konut Alanları:

Planda gösterilen “**TİCK-3**” olarak gösterilen ticaret + konut alanındaki yapılarda;

Zemin katlarda; konut, bölgenin konut fonksiyonunun gerektirdiği ticaret (bakkal, market, şarküteri, kuruyemişi, büfe, manav, kantin, ekmek bayileri, terzi, berber, kuaför, kırtasiye vb.) ve büro-ofis faaliyetleri ile sanat atölyeleri, sanat galerileri vb. kültürel-sanatsal amaçlı kullanımlar yapılabilir. Kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri yapılamaz.

Bina tamamında ve üst katlarda; konut

yer alabilir.

3.3. RESMİ KURUM ALANLARI

Bu alanlarda Valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyelerinin hizmet ve idari birimleri gibi kamu ile kamuya hizmet eden kurum ve kuruluşlar vb yönetsel idari birimler yer alabilecektir.

Planda “Resmi Kurum Alanı” olarak gösterilen;

- Osmanağa Mahallesi, 2 pafta, 57 ada, 7 parsel (Kadıköy Nüfus Müdürlüğü),
- Osmanağa Mahallesi, 2 pafta, 56 ada, 50 parsel (Türk Telekom),
- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 210 ada, 21 parsel (Emniyet Hizmet Alanı),

olarak belirlenmiş olup, yapılanma koşulları plan paftası üzerinde belirtilmiştir.

3.4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyeye ait her türlü hizmet birimleri, halk eğitim merkezi, meslek edindirme merkezleri, kültürel ve sosyal tesisler yer alabilir.

~~Bu alanlarda yer alan tescilli parseller olup, Koruma Bölge Kurulu’nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.~~

~~Planda; 203 ada, 9 parsel ile tescilli eski 1 parsel (kadastral alan) “Belediye Hizmet Alanı” olarak ayrılmış olup, uygulama Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.~~

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planda Eğitim Tesisleri Alanı başlığı altında;

- **İlkokul Alanı:** Bu alanlarda kamuya ait İlkokul/İlköğretim Tesisleri yapılabilecek olup, planda Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 33 parsel **İlkokul Alanı** olarak ayrılmıştır.
- **Lise Alanı:** Bu alanlarda kamuya ait Lise Tesisleri yapılabilecek olup, planda Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 205 ada, 24 parsel **Lise Alanı** olarak ayrılmıştır.
Özel Anaokulu: Bu alanda Özel Anaokulu Tesisleri yer alabilecek olup, planda Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 204 ada, 30-31 parseller **Özel Anaokulu** olarak ayrılmıştır. Ayrıca bu tesisler İlkokul Alanları içerisinde ilgili mevzuatın gerektirdiği şartlar yerine getirilmek koşuluyla yapılabilecektir.

Eğitim Alanı içinde yer alan tüm parseller tescilli olup; Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Sağlık Tesisleri Alanı; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser, poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonları kapsamaktadır.

Planda 29 ada, 10 parsel kamu veya kamuya hizmet eden "Sağlık Tesisi Alanı" olarak ayrılmış olup, yapılanma koşulu plan paftası üzerinde belirtilmiştir.

4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

4.3.1. Kültürel Tesis Alanları:

Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda yer alan tescilli parsellerde; Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Koruma Kurulu'na tescil kararı bulunmayan parsellerde; yapılanma koşulları plan paftası üzerinde belirtilmiştir.

~~Rasimpaşa Mahallesi, 53 pafta, 205 ada, 3-4 ve 21 parsellerin "Kültürel Tesis Alanı"nda kalan bölümleri; 205 ada, 22 parseldeki 1. grup tescilli anıt yapıya ait onaylı restorasyon projesindeki saçak izi sınıdır.~~

4.3.2. Sosyal Tesis Alanları:

Sosyal Tesis Alanlarında; kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Planda “Sosyal Tesis Alanı” olarak gösterilen Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 211 ada, 12-26 parseller tescilli parseller olup; Koruma Bölge Kurulu’nun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

4.4. İBADET ALANLARI

Bu fonksiyonda yer alan taşınmazların tamamı tescilli olduğundan plan Planda “İbadet Alanı” başlığı altında; notlarının 2.2 ve 2.3 maddelerine göre işlem yapılacaktır.

- Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 210 ada, 30-31 parsellerde yer alan Rasimpaşa Camii “Cami”;
- Rasimpaşa Mahallesi, 49 pafta, 193 ada, 12-32 parsellerde yer alan Hemdat İsrail Sinagogu “Sinagog”;
- Rasimpaşa Mahallesi, 51 pafta, 195 ada, 15 parselde yer alan Lâdikli Ahmed Ağa Çeşmesi ve Namazgahı “Namazgah ve Çeşme”

olarak gösterilen tescilli anıt yapılarıdır.

Bu alanlarda, tescilli yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır. Tescilli eski eser parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu’na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Planda “Sinagog” olarak belirlenen Rasimpaşa Mahallesi, 49 pafta, 193 ada, 32 parselden; Sinagog’un duvarı korunacak şekilde kamu lehine, parsel aleyhine 3 metrelik irtifak (geçiş hakkı) sağlanacaktır.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. PARK

Bu alanlar aktif yeşil alan olarak düzenlenecektir. “Park” lejantında kalan tescilli eski eserlerin uygulaması Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan alınacak görüş doğrultusunda yapılacak olup, bu yapılara yeşil alandan geçiş sağlanabilir.

Bu alanlarda yapılacak peyzaj düzenlemeleri kentsel tasarım rehberinde belirlenen hususlar doğrultusunda yapılacaktır.

6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

6.1. JEOLJİK ÖZEL KOŞULLU ALANLAR

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait "Mikrobölgeleme" çalışması kapsamında planlama alanı;

A. Yerleşime Uygun Alanlar:

Planda sınırları belirlenmiş olan yerleşime uygun alanlarda; planda verilen fonksiyona göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

B. Yerleşime Önemli Alanlar:

Planda sınırları belirlenmiş olan bu alanlar, proje alanı içerisinde doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

B.1. Önemli Alanlar-1(b) : ÖA-1b (Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları,

B.2. Önemli Alanlar-4(a): ÖA-4a (Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları),

B.3. Önemli Alanlar-5(b): ÖA-5b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar),

B.4. Önemli Alanlar-6 (a): ÖA-6a (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlerli Alanlar),

B.5. Önemli Alanlar-6 (b): ÖA-6b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlerli Alanlar)

olarak sınıflandırılmış olup, söz konusu Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli 'Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirlenen şartlara uyulacaktır.

6.2. TAŞKIN ÖNEMLİ YAPILAŞMA ALANI

Planlama alanının bir kısmı Seyitahmet Deresi işletme bandı içinde ve taşkın önemli Seyitahmet Deresi "Taşkın Önemli Yapılaşma Alanı" kısmen plan onama sınırı içinde yapılaşma alanından kalmaktadır. Bu alan içerisinde yapılacak inşaat uygulamaları öncesinde kalmakta olup, bu alanda herhangi bir noktada subasman kotu (bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde kalacak şekilde) ile bodrum kat iskan edilip edilmemesi durumu; mer-i imar yönetmeliği ve İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi'nden (İSKİ) alınacak görüş doğrultusunda belirlenecektir.

7. TEKNİK ALTYAPI

7.1. ULAŞIM/KARAYOLLARI

Taşıt Yolları (12.00-10.00 metre)

Planlama alanı içinde; Karakolhane Caddesi 12 metre, Rezaizade Sokak 10 metre genişliğinde planlanmış ulaşım aksları olup, taşıt izleri, trotuar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir. Diğer yollar yaya ve servis yolu olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanındaki bütün yollarda Kentsel Tasarım Rehberinde yer alan sokak bileşenleri ve sokak zonlarına yönelik kararlara uyulacaktır.

7.2. ULAŞIM/DEMİRYOLLARI

7.2.1. Metro Hattı ve Koruma Sınırı (Kadıköy-Kartal): Planlama alanından geçen Kadıköy-Kartal Metro hattının koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda metro güzergahına ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır.

7.2.2. Marmaray Proje Alanı Sınırı: Planlama alanında yer alan “Marmaray Proje Alanı” içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır.

8. KENTSEL TASARIM REHBERİNDEN GELEN HÜKÜMLER

Kentsel tasarım rehberinde belirlenen kararların uygulamaya yönelik hükümleri plan notlarının genel ve özel hükümlerinde açıklanmış olup, notlarda belirtilmeyen hususlarda rehberin sokak ve binalara ilişkin detay kararlarına uyulacaktır.

Tasarım kararlarının binalara yönelik hükümleri ile meri imar yönetmeliğinin minimum piyes ölçülerine ilişkin sınırlamalarının çelişmesi halinde, uygulama İlçe Belediyesi’nce çevre teşekkülüne göre yapılacaktır.

8.1. BİNALARA YÖNELİK HÜKÜMLER

Kentsel Tasarım Rehberinde; **B1, B2, B3** olarak belirtilen bina tiplerine yönelik verilen kararlar uygulanacak olup, bu kararlar için Kentsel Tasarım Rehberi kullanılacaktır.

8.1.1. Bina tipleri;

- **B1** tescilsiz bitişik nizam yapılarıdır; **B1.a, B1.b, B1.c** alt tipleridir. **B1.o** ve **B1.k** özel durumları ifade eder.
- **B2** tescilli yapılarıdır; **B2a, B2b, B2c** alt tipleridir.
- **B3** Ayırık Nizam Tescilsiz yapılarıdır.

B1: Tescilsiz Bitişik Nizam Yapılar:

B1.a: Cephe Genişliği <8m

- Zemin kat haricinde pencere/açıklık oranları, katlardaki toplam cephenin %50’sini geçemez.

- Düşeyde bölüntü yapılamaz.

B1.b: $8 \leq \text{Cephe Genişliği} \leq 12 \text{ m}$

- Binaların cephelerinde ortada 6-8 m arası genişlik olacak şekilde düşey bölüntüler oluşturulacaktır.
- Bu çerçeve içinde kalmak kaydıyla düşey bölüntü mimari tasarım içinde farklı oranlarda çözülebilir ancak binanın ortasında kalan modül 8 m'yi geçemez.
- Cepheler üzerinde zemin kat haricinde pencere/açıklık oranları katlardaki toplam cephenin %45'ini geçemez.
- Pencere boşlukları düşey bölüntülere denk gelemez.

B1.c: $12 \text{ m} < \text{Cephe Genişliği}$

- Genişliği 12 m'den büyük cephelerde 6-8 m katları şeklinde düşey bölüntüler oluşturulacaktır.
- Cepheler üzerinde zemin kat haricinde pencere/açıklık oranları katlardaki toplam cephenin %40'ını geçemez.
- Pencere boşlukları düşey bölüntülere denk gelemez.

B1.o: Odak kütleler; ada köşelerinde bulunan yapıları tanımlamakta olup, bu yapıların uygulama detaylarına ilişkin Kentsel Tasarım Rehberinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

B1.k: Tescilli yapı komşuluğunda olan Bitişik Nizam parseller:

Tescilli yapıların bitişik yan komşuluklarında bulunan tescilsiz parselde yer alan yapıların pencere/kapı/vitrin gibi açıklıkları tescilli binaya bitişik olamaz. Bu durumdaki tescilsiz yapıların, tescilli binaya bitişik kenarlarında aşağıdaki tabloda belirtilen ölçülerde doluluk bırakılacak olup, uygulama detayları kentsel tasarım rehberinde yer almaktadır.

Cephe Genişliği (n)	Tek Taraflı Komşuluk	Çift Taraflı Komşuluk
$8\text{m} > n$	90 cm	45 cm
$12\text{m} > n > 8 \text{ m}$	120 cm	60 cm
$12\text{m} > n$	150 cm	75 cm

B2: Tescilli Yapılar:

Tescilli yapılar ile ilgili her türlü müdahale İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına göre yapılacaktır.

İlçe Belediyesi ve İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşleri doğrultusunda tasarım kararları verilir ve uygulanır.

B3: Ayrık Blok Düzen Tescilsiz Yapılar:

Planda belirtilen yapılanma koşullarına göre uygulama yapılacak, ayrık blok düzen tescilli olmayan yapılardır.

8.1.2. Zemin ve üst kat cephelerde malzeme, renk, sağır duvar, kapama, cephe eklentileri, reklam, tanıtım ve tabela, ışıklandırma, vitrin, tente ve kepenklere ilişkin yapılacak tadilat ve yenilemelerde Kentsel Tasarım Rehberi'nde belirtilen hususlara uyulacaktır.

8.2. ARKA BAHÇELERE YÖNELİK HÜKÜMLER

Ticaret + Konut Alanlarında;

- Ayrık blok düzen parseller,
- Arka bahçe derinliği 3 m'den az olan bitişik blok nizam parseller,
- İdari, teknik ve kamu kullanımındaki sosyal altyapı alanları

dışındaki parsellerin, yapı bloğunun taban alanı çıkarıldıktan sonra binanın arka cephesinde kalan alan arka bahçe olarak kabul edilmekte olup, arka bahçelerin toplam alanının en fazla (binaya bitişik olan) 1/3'ünde, 50m² yi geçmeyecek sert zemin uygulamaları ve sarnıç yapılabilir. Bahçenin geri kalan bölümü tabii zemin olarak muhafaza edilecektir.

Arka bahçede tabii zemin olarak bırakılan 2/3 oranındaki alanda zemin altı ve üstünde yapı yapılamaz, müstemilat, kömürlük, çardak, kış bahçesi gibi eklentiler bulunamaz, tabii zemine oturan veya oturmayan teras yapılamaz.

Bu alanlar toprak zemin ya da peyzaj düzenlemesi ile yeşil zemin olarak kullanılacaktır.

Arka Bahçelerin Kullanım koşullarına ilişkin Kentsel Tasarım Rehberinde belirtilen hususlar geçerlidir.

10. KURUM GÖRÜŞLERİ

10.1. Plan Teklifi Öncesi Kurum Öngörüşleri



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
DLH MARMARAY (İSTANBUL) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 84497402-755.99[090.09.01]-E.3092

31.10.2017

Konu : Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit
Alanı'na 1/1000 Ölçekli Plan
Değişikliği İçin Görüş Bildirilmesi

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 19.09.2017 tarihli ve E.57167 sayılı Kadıköy Belediyesi Başkanlığı Plan ve Proje
Müdürlüğü yazısı.
b) 17.10.2017 tarihli ve 61385 sayılı Müşavir Avrasya Ortak Girişimi yazısı.

Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma
Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
çalışmalarına başlanıldığı ilgi (a) yazıda belirtilerek, söz konusu 'Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nda
planlamaya esas kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

Konuya ilişkin Müşavir Avrasya Ortak Girişiminin ilgi (b) yazı fotokopisi ve eki Marmaray kalıcı
proje alanını gösteren plan ilişikte gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda Marmaray kalıcı
proje alanının gözönünde bulundurulması hususunda bilgilerinize arz ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet Ziya ERDEM
Bölge Müdürü

Ek : İlgi (b) yazı fotokopisi ve eki CD (1 sayfa, 1 adet)

Dağıtım:

Gereği:

Kadıköy Belediye Başkanlığına
(Plan Proje Müdürlüğü)

Bilgi:

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne
(Ek konulmadı)

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

Elektronik Doğrulama Kodu: VAA5XZBGZORJBNALOWV Erişim Adresi: <http://www.turkiye.gov.tr/walsh-ebys>

Bilgi için: Coşkun TUNÇEL
İnşaat Teknikeri

Başlı İlgili Kurum ve Kuruluşlar





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Raylı Sistem Daire Başkanlığı
Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü

Sayı : 92307155.604.S.17/356
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin 1/1000
Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

26/10/2017

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İlgi : 19.09.2017 tarih ve E.57167 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek bahse konu alanda planlamaya esas olacak şekilde varsa kurumumuzca yürütülmekte olan projeler ile planlama alanına ilişkin görüş ve önerilerimizin tarafınıza iletilmesi istenmiştir.

Söz konusu alan, cari olarak işletilmekte olan Kadıköy-Kartal Metrosuna ait koruma sınırı üzerinde yer almaktadır. Yapılacak olan planlara metro güzergahı ve istasyonların işlenerek koruma sınırı içerisinde kalan alanlarda yapılacak olan tüm uygulamalar için "İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı"ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz" plan notunun ilave edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, bahse konu bölgede halihazırda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamakta olup ileride yapılması planlanan hatlarla ilgili olarak da gerekmesi halinde Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü'nden ayrıca görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Feriha MERT
Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürü

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Seyrantepe Metro Tesisi Huzur Mahallesi İstasyon Yolu Şişli/İSTANBUL
Telefon:0212 312 65 15 Faks:0212 455 43 73
e-posta:anadolulmudurlugu@ibb.istanbul.tr Elektronik Adres:www.ibb.istanbul.tr

Bilgi için: Fatih YAZGAN
İnşaat Mühendisi
Tel: 0 216 473 27 06
fatih.yazgan@ibb.istanbul.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı
Üstyapı Projeler Müdürlüğü

Sayı : 58824655- **310/3074**
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin
1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama
İmar Planı çalışmaları hk.

İBB No: 210014

.../.../2017

25-10-2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 19.09.2017 tarih E.57167 sayılı yazınız.
b) 06.10.2017 tarih 3563 sayılı Altyapı Projeler Müdürlüğü yazısı.

İlgi yazı (a) ile; "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığından bahsedilmekte olup, söz konusu "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nda planlamaya esas olacak şekilde kurumumuzca yürütülmekte olan projelerimiz ile planlama alanına ilişkin görüş ve önerilerimizin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi (b) Altyapı Projeler Müdürlüğü yazısı ile bahse konu planlamaya esas alanda herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı belirtilmiştir.

Konuyla ilgili yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu yerde Başkanlığımıza ait herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ali ERGÜN
Belediye Başkanı a.
Etüd ve Projeler Daire Başkanı

Hacıahmet Mah. Yeniyel Zarfı Sk. No:22 Kat: 3
34440 Rasimpaşa/İSTANBUL
Telefon: 449 99 88 Faks:(0212) 449 51 99
Elektronik Adres: <http://www.ibb.gov.tr>

Ayrıntılı bilgi için: Yasemin YENİCE Hrt. Mühendisi (566484)
yasemin.yenice@ibb.gov.tr
e-posta: ustyapiprojelermda@ibb.gov.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı
Anadolu Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü

Planlama Şefliği

Sayı :50075482/604

Konu :Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı1/1000
Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama
İmar Planı hk.

- 3617

- 206969

28./10/2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 19.09.2017 tarihli ve E.57167 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına" ilişkin "1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.03.2017 tarih ve 4343 sayılı kararı ile tadilen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.04.2017 tarih ve 597 sayılı kararı ile yapılan düzeltmeler doğrultusunda uygun bulunarak onaylanmış olup, Başkanlığınızca "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı" 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığından bahisle söz konusu alanda planlamaya esas olacak şekilde yürütülmekte olan projelerin, kurum görüş ve önerilerinin iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce "İBB İstanbul Avrupa ve Anadolu Yakasında Bulunan Anıt ve Korunmaya Değer (Aday Anıt) Ağaçların Tespiti, Tescili, Ağaç Sağlığı ve Devrilme Riskinin Belirlenmesi" adı altında 2014 yılında ihale ile yapılan çalışmada, Anıt ve Korunmaya değer ağaçlar Rasimpaşa Mahallesi'nde de tespit edilmiştir. Yazımız ekinde bulunan belgeler ve bilgiler dikkate alınarak çalışmanın yürütülmesi gerekmektedir. Ayrıca mer'i İmar Planında yeşil alan olan alanların korunması ve yapacağınız çalışmaların Müdürlüğümüz ile koordineli yürütülmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Hülya DEMİRKOL
Anadolu Yakası
Park ve Bahçeler Müdürü

Ek:

- 1- Hali hazır altlık (1 Sayfa)
- 2- Ağaç Envanter Bilgisi (6 Sayfa)
- 3- Teknik Rapor (8 Sayfa)

Prof.Dr.Hulusi Behçet Cad. 50.Yıl.Parkı içi Göztepe-Kadıköy/ İSTANBUL
Tel: (0216) 586 55 22- (0216) 358 63 64- Fax: (0216) 386 43 34
e-mail: fatma.cevizci@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için : Fatma CEVİZCİ - Şef
Tel : (0216) 586 55 22 / 665 958

Evrak Tarih ve Sayısı: 24/10/2017-1105314

Plan



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 57932756-252.01.03-E.34131
Konu : Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı
hk.

18.10.2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 22.09.2017 tarihli ve 58095 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Başkanlığınızca 21.04.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilerek planlamaya esas olacak şekilde kurumumuzca yürütülmekte olan projelerin iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce söz konusu planlama alanına ilişkin yapılan incelemede;

Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen herhangi bir "Riskli Alan" veya "Rezerv Yapı Alanı" sınırı içerisinde kalmadığı,

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı uygulama imar planı çalışmalarının, İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararları ile üst ölçekli planlarına uygun olarak yapılması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, uygulama aşamasına geçilmeden önce planlanan faaliyetler ile ilgili 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uyulması,

Söz konusu alanda Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19.6.1981 tarih ve 12853 sayılı kararı ile ilan edilen 52 pafta 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki), 49 pafta, 193 ada, 32 parsel (Sinagog içindeki), 49 pafta 189 ada önünde (Recaizade S.) tescilli doğal anıt ağaçlar bulunduğu,

TS 13190 numaralı TSE standardının 5.1.1. maddesinde "Mümkün olduğu takdirde, anıt ağaçlar, tepe tacı izdüşümleri uygun bir çitle çevrilip koruma altına alınmalıdır" hükmü doğrultusunda 52 pafta 211 ada (Yetiştirme Yurdu önündeki), 49 pafta, 193 ada, 32 parsel (Sinagog içindeki), 49 pafta 189 ada önünde (Recaizade S.) bulunan tescilli ağaçların ve koruma alanlarının plana işlenerek planlama çalışmalarında tescilli ağaçların korunması hususunun dikkate alınarak bu yönde plan hükümlerinin düzenlenmesi ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunda değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

e-imzalıdır

İbrahim BÜYÜKAKIN

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

Evrak Doğrulama Kodu : KVPVMGRNRJZPVURCEYLO Evrak Takip Adresi: <https://evrak.w.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Barbaros Bulvarı No:137 Balmumcu Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0212 318 4100 Faks: 0212 318 4159 e-posta: istanbul@csb.gov.tr Bilgi için: Hilal YAMAN ÖZPINAR
<http://www.csb.gov.tr/iller/istanbul/> KEP: istanbulcevreseshircilik@hs01.kep.tr Şehir Plancısı



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : 57932756-252.01.03-E.34131
Konu : Kadıköy Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı
hk.

18.10.2017

Müdür a.
İl Müdür Yardımcısı V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
18.10.2017

eter YILMAZ

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak Değerlendirme Kodu: KVPVMOGRNIRZPVLRCYLU Evrak Takip Adresi: <https://www.muhur.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Barbaros Bulvarı No:137 Balmumcu Beşiktaş - İSTANBUL
Tel: 0212 318 4100 Faks: 0212 318 4159 e-posta: istanbul@csb.gov.tr
<http://www.csb.gov.tr/filer/istanbul/> KEP: istanbulcevressehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için: Hilal YAMAN ÖZPINAR
Şehir Plancısı

2 / 2



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı
Emlak Müdürlüğü

Sayı : 83502474 -750 -200775
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı
1/1000 ölçekli KAUİP

16-10-2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 19.09.2017 tarih E.57167 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Başkanlığınızca "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup söz konusu "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nda planlamaya esas olacak görüşümüz talep edilmiştir.

İlgi yazı ve eki dosya incelenmiş olup, plan çalışmalarına konu alan içerisindeki 193 ada 124 parsel İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Emlak Müdürlüğü tasarrufunda olup, söz konusu plan çalışmalarında mülkiyetimizdeki taşınmazın değer kaybına uğramaması kurum görüşümüzdür.

Bilgi alınmasını ve gereğini rica ederim.

Yaşar PARLAK
Belediye Başkanı a.
Emlak Yönetimi Daire Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Müdürlüğü
Bakırköy Ek Hizmet Binası Osmanlıye Mh.
Çobançeşme Köyü Bulvarı No: 5 / 34146 Bakırköy/İSTANBUL
Telefon: 0212 455 33 88 Faks: 0212 449 51 33
e-posta: sercan.altan@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Sercan ALTAN
Y. Şehir Plancısı
Tel: 0212-455 33 88 (663237)



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

161^{yl}

Sayı : 42688118-754-E.478320
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli
KAUİP hk.

ÇOK İVEDİ
15.12.2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ)

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No: 2 34722 Kadıköy/İstanbul

İlgi: 19.09.2017 t. ve 57167 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Başkanlıklarınca " Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli KANİP'na uygun olarak 1/1000 ölçekli KAUİP çalışmalarına başlandığından bahisle; çalışmalara ilişkin olarak Teşekkülümüz görüşü istenmiştir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemede, söz konusu alanda herhangi bir taşınmazımızın bulunmadığı görülmüştür. Şu aşamada söz konusu alanda herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. Bu hususta;

Gereğini önemle arz ederiz.

e-imzalıdır

Arif TEZEL
Servis Müdürü

e-imzalıdır

M.Levent MERİÇLİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Kadıköy Belediye Başkanlığına
(PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ)
Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad.
No: 2 34722 Kadıköy/İstanbul

Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
DEMİRYOLU MODERNİZASYON DAİRESİ
BAŞKANLIĞINA

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : LJJWXRBBGDDGSRLENCTE Evrak Takip Adresi : <https://t-elgidoqrulama.tcdd.gov.tr>
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Bilgi için: Ayşe ÜNAL ÖZKAHRAMAN
Şehir Plancısı
Telefon No: (216) 348 80 20-4768



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

Sayı : 91442078-310.01.02/2017/18049
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışması.

BN: 5333 1BB.199325

13 Ekim 2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Projeler Müdürlüğü)

İlgi : 19.09.2017 gün E.57167 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nın ilişkin 21.04.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı söz konusu Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'nda planlamaya esas olacak şekilde konuya ilişkin olarak tarafımızca yürütülmekte olan projelerimiz ile planlama alanına ilişkin görüş ve önerilerimizin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazınızda belirtilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması planlanan alanda öncelikli olarak 18.04.2017 tarih, E.31364 sayılı İstanbul Valiliği İl Mahalli İdareler Müdürlüğü yazısı ve eki 14.04.2017 tarih, E. 9156 sayılı İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü yazısında özetle; "... Mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birtelikel ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorunda olduğundan, ilçe belediyelerince yapılan 1/1 000 ölçekli uygulama imar planlarının ve bu planlarda yapılacak değişikliklerin yürürlükteki üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yapılmak zorunda olduğu; bu hükümlere göre, ilçe belediyelerinin yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bu planlarda yapılacak değişikliklerde görevli ve yetkili olduğu, yeni 1/5000 ölçekli nazım imar planı veya mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik ya da revizyon yapılması konusunda görev ve yetkisinin bulunmadığı, Bakanlığımız Hukuk Müşavirliği mütalaasında belirtildiği üzere, planlarla ilgili her aşamada büyükşehir belediyelerince; alt kademe planlarının yalnız üst kademe plana aykırılık nedeniyle değil, aynı zamanda mevzuata aykırılık tespit edildiği durumda, plan tadilatı veya geri iade edilmesinin mümkün olduğu..." şeklinde ifadelerle yer verilmekte olup söz konusu yazıda belirtilen hususlar ve meri 21.04.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda kentsel standartlar ve şehircilik ilkeleri, planlama esasları, yasal mevzuatın dikkate alınması hususunda bilgi alınması ve gereği hususunu rica ederim.

Gökhan YILMAZ

Belediye Başkanı a.

İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

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

Bilgi İçin: Özben AKIL
Tel: 0212 455 19 81



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı



Sayı : 11255029-310.01-E.20170501993
Konu : İmar Planı

11/10/2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Fahrettin Kerim Gökay caddesi No:2 34722 HASANPAŞA KADIKÖY/İSTANBUL

İlgi : a) Kadıköy BB Plan ve Pro. Md.'nün 19.09.2017 tarihli ve 57167 sayılı (26.09.2017 tarih ve 476360 sayılı ile Yazı İşl. ve Arşiv Md. kayıtlı) yazısı ve eki.

b) 10.05.2016 tarih ve 270060 sayılı Olur yazısı.

İlgi (a) yazı ile Kadıköy ilçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı çalışmalarına esas İdareміз görüşü talep edilmektedir.

Planlama sahası kısmen Seyitahmet Deresi işletme bandı içinde ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Söz konusu alana ait mevcut/planlanan altyapı tesislerimizi, dere işletme bandını ve taşkın risk haritasını gösteren paftalar yazımız ekinde gönderilmekte olup plana konu alanın taslak plana "Taşkın Önlemleri Yapılaşma Alanı" olarak işlenmesi gerekmektedir. Yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

1) İlgi (b) Olur yazısı gereği dere ıslah projesi dış duvarından itibaren yazımız ekinde gönderilen sağında ve solunda kalan alanlar "Dere İşletme Bandı"dır. Bu alanlar imar plan çalışmalarında dere ıslahı, servis yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır.

2) Açık dere mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayılı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazıları gereği, taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır.

3) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir.

4) Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan (Dere işletme bandı dışında kalan komşu parseller) taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Bu nedenle plan notlarına; bahse konu plan sahasının taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı eklenmelidir. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, belediyesince taşkın risk haritasında yer alan su yükseklikleri ve meri imar yönetmeliğine uygun olarak verilmelidir.

5) Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Yapılara su basman kotu verilmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. İdareміз imar planı yapma yetkisi bulunmamakta olup, dere taşkın risk bölgesinde yer alan yapılarda su basman kotuna dair düzenlemeye ve iskân durumuna ilişkin nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir.

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yanda'ci karekod ile imza kontrolü yapılabilir.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/vv/vb/tr-TR/evrak-so/gulama/ReferansKodu-M51515>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Aliözy Cad. No:7 PK:34060 Eyüp / İSTANBUL
Telefon No: Fax No:
İnternet Adresi:



Bilgi için: BURCU SARAÇ
Selir Plancısı

Telefon No: 1225 Elektronik posta: basarc@iski.gov.tr

6) Mevcut içmesuyu borularımızın geçtiği yol güzergâhları Ø600 mm-Ø1000 mm arası çaplar için min. 10.00 m, Ø1200 mm-Ø1600 mm arası çaplar için min. 15 m, Ø1800- Ø2200 mm arası çaplar için min. 20 m. olacak şekilde korunmalıdır.

7) Mevcut/planlanan atıksu/yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahlar, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 - Ø1200 mm arası çaplar en az 10 m. ve üstü çaplar için en az 15m. genişlikte yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır.

8) Ana kollektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

9) Planlama sahasında İdaremiz Vakıfsu Şube Müdürlüğü'ne ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Ancak proje alanı çevresinde tarihi Vakıf Kayışdağı Suyu'na ait boru isale hattı ile Halitağa Caddesi ile Misak-ı Milli Sokak kesişiminde kalan Yel Değirmeni (Rüveyde Muzaffer Akçay) Çeşmesi bulunmaktadır. Ayrıca Kadıköy İlçesi, İskele Sokak ile Rıhtım Caddesi kesişiminde Valide Kethüdası Çeşmesi, Tıbbiye (Duvardibi) Caddesi'nde bulunan Abdülmecid Han Çeşmesi, Ayrılık Çeşmesi Sokak'ta Ladikli Ahmet Ağa Çeşmesi bulunmaktadır. Yapılan çalışmalarda bahse konu çeşme ve muhtelif çap (Ø32, Ø63, Ø90, Ø100) ve boru tipi muhtelif malzemelerden (künk, pik, galvaniz, PVC, PE) oluşan boru isale hatlarına zarar verilmemesi, planda su deposu, isale hattı ve çeşme olarak belirtilmelidir.

Netice olarak, söz konusu planın yukarıda belirtilen şartlara uygun olarak hazırlanması gerekmekte olup yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafınıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Gereğini arz ederim.

 E-İmza

Metin AKBAŞ
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

EK:

- 1- Mevcut/planlanan Altyapı Tesislerimizi, Dere İşletme Bandını-taşkın gös. Paftalar (1 ad CD)
- 2- Vakıfsu paftası (1 ad. A0)



Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iskiistanbul.tr/evrak-ortaklama?ReferansKodu=M15L76>
İSKİ Genel Müdürlüğü Güzehçe Mah. Aliyev Cad. No:7 PK:34060 Eyüp / İSTANBUL
Telefon No: Fax No:
İnternet Adresi:



Bilgi için: BURCU KARAC
Şehir Planları
Telefon No: 1225 Elektronik posta: bsarac@iski.gov.tr



T.C.
BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar 2.Bölge Müdürlüğü

Sayı : 91208516-170.01-E.9584
Konu : 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit
Alanı Koruma Amaçlı U. İ. P.
Çalışması hk.

11.10.2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İLGİ: 19.09.2017 tarih 622.03-E.57167 sayılı yazınız.

İstanbul ili, Kadıköy İlçesi "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşümüzün iletilmesi ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Kültürümüzün en köklü müesseselerinden biri olan ve özel hukuk tüzel kişiliğine sahip bulunan Vakıflar, vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetler vermekte olup, bu hizmetlerden mülkiyetindeki anıt eser niteliği olan kültür varlıklarının (dini tesisler, mektep, imaret, kütüphane, darüşşifa, medrese, çeşme, tekke, sebil, türbe, meşruta, Vakıf mezarlıkları... vs) ihyası, bakım ve onarımı; fakirlere tıbbi (hastane ve ilaç) yardımı, sıcak yemek ve sıcak yemek ulaştırılmayan fakirlere kuru gıda yardımı, nakdi yardımlar, eğitim bursları (maddi durumu yeterli olmayan ilköğretim öğrencileri için), muhtaç aylığı (engelli ve yetimler için) verilmesi... vb hizmetlerin Vakfiyeleri gereği yerine getirilebilmesi için akar nitelikli (vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilebilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu taşınır ve taşınmazlar) taşınmazların imarlarının iyileştirilmesi ve en iyi şekilde değerlendirmesiyle mümkün olabilmektedir.

Genel olarak imar planları hazırlanırken Vakıf mülkiyetindeki taşınmazlar "**kamu mülkü**" olarak değerlendirilerek planlara sosyal donatı olarak yansımaktadır. Ancak vakıflar özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olup, bedelsiz terk yapılmamaktadır. İmar planları hazırlanırken Vakıfların vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetlerin yerine getirilebilmesi için Vakıf taşınmazlarına gelir getirecek fonksiyonlar verilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. ve yönetmeliğin 180. maddeleri mevcut olup, bu gibi akar vakıf taşınmazlarının imarlarının iyileştirilmesini öngören 5737 sayılı Vakıflar Kanunu kapsamında ilgili bölümlere bakılacak olursa;

1. Kısım, Tanımlar bölümü Madde 3-"... Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu taşınır ve taşınmazı" olarak tanımlanan "**akar**" nitelikli taşınmazdır.

2. Kısım, 1. Bölüm Madde 4- "Vakıflar, özel hukuk tüzel kişiliğe sahiptir."

1/3

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
<https://sebnet.vgm.gov.tr/Evrak/EvrakKontrol.aspx> adresinden YRPW-C4GV-T2WJ kodu ile evrakin revidi vanılabilir.

“Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi” başlıklı maddesinde:

“Madde 22 – Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur.

Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir.” denilmekte,

Yönetmelik : “Madde 180 –“...Mazbut Vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzenlemeleri yapar...” denilmektedir.

Koruya ilişkin kayıtlarımızda yapılan araştırma sonucu planlama çalışmalarının yapılacağı ilgi yazı ekinde iletilen bilgi paftası kapsamında İdaremiz veya Vakfı adına kayıtlı taşınmazların listesi ve taleplerimiz yazımız ekinde olup, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu gereği, alan açısından da daha kullanılabilir olması ve Vakıf Mülkiyetinin korunması adına “akar vasıflı” taşınmazlardan 204 ada, 14 ve 27 parsellerin de 30 ve 31 parsellerle beraber “Eğitim Tesis Alanı”na alınarak “Eğitim Tesis Alanı” fonksiyonunda yer alan 204 ada 14, 27, 30 ve 31 parseller ile Kadıköy İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü kirasında bulunan 195 ada, 33 parselin Vakıf Mülkiyetinin korunması adına “Özel Eğitim Tesis Alanı”na alınarak Vakıf taşınmazının Vakıf tarafından kullanılmasına olanak sağlaması yada 204 ada 14, 27, 30 ve 31 parseller ile 195 ada, 33 parselin belirlenecek fonksiyonuna göre plan notlarına;

“P.N-1- 5737 Sayılı Vakıf Kanunu Gereği; Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde ve kontrolündeki akar nitelikli taşınmazlara gelir getirici nitelikte fonksiyonlar verilmesi gerekliliği çerçevesinde; planda Vakıf taşınmazlarına verilen donatı alanı (eğitim tesisi, sağlık tesisi, kültürel tesis, açık ve kapalı otopark, açık ve kapalı spor tesisi... vs) fonksiyonları Vakıflar tarafından “özel” nitelikli olarak değerlendirilebilir.

“P.N-2- 5737 Sayılı Vakıf Kanunu Gereği; Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde ve kontrolündeki akar nitelikli taşınmazlara gelir getirici nitelikte fonksiyonlar verilmesi gerekliliği çerçevesinde; planda Vakıflar taşınmazlarına verilen “Park Alanı” “Yeşil Alan” gibi donatı alanlarında taşınmazın yeri, konumu ve büyüklüğüne göre; Belediyesince onaylanacak avan projesine göre “geleneksel el sanatları sergi ve satış alanı, kafeterya, büfe, spor alanı vb.” alanlar oluşturulabilir. Belediyesince onaylanacak, parselin tescilli olması halinde ilgili koruma kurulundan alınacak karar doğrultusunda, uygulama yapılacaktır.”

Plan Notu Olarak ilave edilmesi Kurumumuz görüşü ve talebi olup, bundan sonra Belediyemizce sürdürülen plan çalışmaları ve planlama süreci içerisinde herhangi bir Vakıf taşınmazının tespit edilmesi durumunda, ilgili süreç içinde 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. Maddesi ve Yönetmeliğin 180. Maddesi gereğince uygun fonksiyonların Vakıf taşınmazları için verilmesi ve lüzumu halinde İdaremizden yeniden kurum görüşü alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

e-imzalıdır
İbrahim Saifettin FRTÜRK
Bölge Müdürü

Ek: Vakıf Taşınmazları Talep Listesi.

3/3

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
<https://sebnet.vem.gov.tr/Evrak/EvrakKontrol.aspx> adresinden YRPW-C4GV-T2WJ kodu ile evrakın tevidi yapılabilir.



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Müdürlüğü

Sayı : 21362969-605.99/ 112 7478 - 3336 - 134206
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin
1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı
Uygulama İmar Planı Çalışmaları Hk.

02.10.2017

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
(Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 34722 Kadıköy / İSTANBUL)

İlgi: 19.09.2017 tarihli ve E.57167 sayılı yazınız

İlgi yazıda, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında kullanılmak üzere "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"nda planlamaya esas olacak şekilde varsa yürütmekte olduğumuz projelerimiz ile planlama alanına ilişkin görüş ve önerilerimizin tarafınıza gönderilmesi istenmektedir.

Müdürlüğümüzce söz konusu bölgede mevcut yol ve kavşakların rehabilitasyonuna yönelik; "Kadıköy İlçesi, Ayrılık Çeşmesi Mevkii (Eyüp Aksoy Cad.) TCDD Hattı Geçiş Köprü Ön Projesi" bulunmakta olup, projeye ait sayısal bilgi ekte gönderilmektedir.

Bahse konu bölgede bulunan mevcut "Kadıköy - Kartal Raylı Sistem Hattı"na ait detaylı bilginin Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü'nden temin edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca anılan bölgede KAD-01 kodlu 200 araç kapasiteli zemin altı otopark projesi bulunmakta olup, plan çalışmalarında aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

KÖŞE KIRIKLARI İÇİN

07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren

Tarihi Alanlar İçin;

- Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m,
- Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m,
- Yerleşik Alanlar için;
- Teklif alanın cephe aldığı 15 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m,
- Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m,

Gelişme Alanları ve Kentsel Dönüşüm Bölgeleri için;

- Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 m,
- Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 5 m,

Konut Dışı Çalışma Alanları için;

- Teklif alanın cephe aldığı imar yollarında minimum 12 m çekilerek yol terklerinin yapılması,

KONUT İÇİN OTOPARKLAR

09.05.2013 tarih ve 480927 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü Kararına göre "Konut alanlarında binaya ait her bağımsız bölüm için bina içinde ya da parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre her bir bağımsız bölüm için;

Osmaniye Mah. Çeşmeçime Köyü Bulvarı No:3 34146 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: 0 212 419 40 80 Fax: 0 212 419 40 83/455 45 12 E-mail: ulasimplanlama@icib.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için iribat.Neriman ERUNSAL
Tel : 0212 449 4687



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Müdürlüğü

- brüt alanı 75 m²'ye kadar (brüt alan $\leq$ 75 m²) olan dairelerde en az 1 adet otopark
- brüt alanı 75 m² -150 m² arasında (75 m² < brüt alan < 150 m²) olan dairelerde en az 2 adet otopark
- brüt alanı 150m² ve üstü (brüt alan $\geq$ 150 m²) dairelerde en az 3 adet otopark yeri ayrılması gerekmektedir." şeklinde plan notu eklenmesi,

TİCARET ALANLARI İÇİN OTOPARKLAR

"Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 30m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notunun eklenmesi,

SAĞLIK ALANLARI İÇİN OTOPARKLAR

"Sağlık Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel bünyesinde her 60m²'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." plan notunun eklenmesi,

DİĞER FONKSİYONLAR İÇİN OTOPARKLAR

Yürürlükteki İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda diğer fonksiyonlar için gerekli otopark alanlarının kendi parselleri içerisinde karşılanması,

ZEMİN ALTI KATLI OTOPARKLAR

Planlama alanı içinde, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile açık otopark, yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, pazar alanı, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları kotları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği yeterli toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir" plan notunun eklenmesi gerekmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin kararlar kesinleştikten sonra Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden tekrar görüş alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yunus Emre AYÖZEN
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Daire Başkanı

Ek: 1 Adet CD



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

Sayı :62956595.310.06/ 1882-192903
Konu :Jeolojik Görüş.

06/10 2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü) ✓

İlgi :19.069.2017 tarih ve 85812958-622.03 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, "Rasimpaşa Mahallesi Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilmekte olup, konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nda;

- kısmen "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-4a" lejantlı "Yapay Dolgu ile temsil edilen Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-5b" lejantlı "Diğer Yumuşak Zeminler ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-5b" lejantlı "İleri Derece Ayrışmış Kaya nedeni ile Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-6a" lejantlı alanda kalmakta olup, bu alanlar; "Sıvılaşma (ÖA-1a) , Yapay Dolgu (ÖA-4b) ve Tsunami(ÖA-3b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"dır,
- kısmen "ÖA-6a" lejantlı alanda kalmakta olup, bu alanlar; "Diğer Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) ve Yapay Dolgu (ÖA-4a) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"dır,
- kısmen de "ÖA-6b" lejantlı alanda kalmakta olup, bu alanlar; "Yapay Dolgu (ÖA-4b) ve Ayrışmış Kaya (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

"UA" lejantlı alanlar için; "Her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulurken uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır" denilmektedir.

"ÖA-1a" lejantlı alanlar için; "Bu alanlarda kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır ve yer altı suyu yüzeye çok yakındır. Zemin büyütmesi riski bulunmaktadır ve temel mühendisliği açısından zayıf zeminlerdir. Yer altı suyu ve zeminin duraysızlığı nedeniyle yapı temel kazısında sorunlar görülür. Zemin ve yapılarda orta-büyük çatlaklar, zemin akmaları gibi hasarlar beklenir. Bu alanlarda, kalın sıvılaşma tabakaları nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalı, sıvılaşabilir tabaka kalınlığına ve zemin özelliklerine bağlı

06/10



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

Sayı :62956595.310.06/
Konu :Jeolojik Görüş.

...../...../ 2017

olarak, gerekmesi halinde, yeterli sayıda, uzunlukta ve çapta kazık tasarımları yapılmalı ya da sıvılaşabilir tabakaların çok derin olmaması (genel olarak 10m'den az) durumunda temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması planlanmalıdır. Planlama aşamasında yukarıda belirtilen ayrıntılı araştırmaların yapılması ve gerekli önlemlerin alınacağı planlarda plan notu olarak belirtilmelidir. Olası bir depremden en fazla etkilenen yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSI gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir" denilmektedir.

"ÖA-3b" lejantlı alanlar için(Tsunami Etkisi); "Bu alanlar; yapılan analizler sonucu aşırı yağmur suyu etkisi sonucu oluşabilecek su baskını tehlikesi bulunan ve su seviyesinin 0 m $\leq$ Df < 0.5 m arasında olması beklenen alanlardır. Su baskını durumu için, tahliye yollarının güvence altına alınması, cadde kenarlarına, parklara veya açık alanlara, böyle bir sel baskınında tahliye rotalarını ve uyarıları gösteren bazı bildiri panoları hazırlanması gibi önlemler alınmalıdır. Su baskınından kaynaklanabilecek yapı hasarlarını önleyebilmek için tipik önlemler; küçük boyutlu, selden koruyucu duvarların inşa edilmesi veya kum torbaları, drenaj sisteminin kurulması, su tutma plakalarının yerleştirilmesi vb. önlemlerdir. Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSI gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır. Ayrıca İSKİ tarafından belirlenmiş koruma bantları ve çekme mesafelerine uyulmalıdır" denilmektedir.

"ÖA-4a" lejantlı alanlar Yapay Dolgu alanlar için; "Yapay Dolgu kalınlığı 4.0-40.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları, yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Dolgular, taşıyıcı tabaka olarak kabul edilemeyeceği için yapılaşma aşamasında sıyırılmalı veya derin temel uygulamaları ile yapı yükleri, dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, kazı şevlerinin duraylılığı sağlanmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statik yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır ve bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır" denilmektedir.

"ÖA-4b" lejantlı Yapay Dolgu Alanları için; "Bu alanlarda bulunan dolgular, taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır ve mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır" denilmektedir.

"ÖA-5b" lejantlı Diğer Yumuşak Zeminler için; "Tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir. Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir. Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle

PA



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

Sayı :62956595.310.06/
Konu :Jeolojik Görüş.

...../...../ 2017

uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır. Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri(istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyırılması vb) hazırlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır” denilmektedir.

Ayrışmış Kaya Alanları için ise; “Bu alanlar; çalışma alanındaki ileri derece ayrışmış ve kaya sınıfı E ve Z olarak tespit edilmiş kaya litolojilerinin bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlarda; yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayrışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır. Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayrışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayrışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir. Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir” denilmektedir. Ayrıca, ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve yazımız ekindeki haritalara ait açıklama raporunda belirtilen hususların planlama çalışmalarında göz önüne alınması, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında bu bilgilerinde kullanılması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alana ait teklif planların Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda görüşümüz verilebilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


Süleyman KARALI
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:

- 1- Mikrobölgeleme Çalışması “Y.U.H.” Örn.(1 adet)
- 2- Mikrobölgeleme Rapor Örn.(12 sayfa)

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü
Kemalpaşa Mah. Gençtürk Cad. Ağa Yokuşu Sk. No:23 Laleli-Fatih/İSTANBUL
e-posta: depremezmin@ibb.istanbul Elektronik Ağ: www.ibb.istanbul
Telefon:0212 455 23 05 Faks: 0212 455 26 72

Bilgi için: Salim GÜMÜŞ
Jeofizik Y. Mühendisi
Tel: 0212 455 23 09



Sayı : 29339913-AYP 030 -E.23771
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000
Ölçekli İmar Planı Teklifi

06/10/2017

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Projeler Müdürlüğüne ✓

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad.
No:2
34722 Kadıköy/İstanbul

İlgi : 19.09.2017 tarih ve 85812958-622.03/2017-E.57167 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kurulu'nun 19.04.1994 tarih ve 3636 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışılmasına başlanılacağı belirtilerek, kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu proje bölgesinde yer alan mevcut altyapı tesislerimiz ekli CD'de sayısal olarak (.dgn ve .dwg formatında) gösterilmiştir.

Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "İGDAS Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için, Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5.50 m X 5.00 m) yer ayrılması, polietilen doğalgaz hatlarına 1.25 m boru orta aksından (boru sağ ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir" plan notu eklenmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ve rica ederiz.

e-imzalıdır

Niyazi GÜL
Etüd Şefi

e-imzalıdır

Mehmet Fatih KARAMAN
Etüd Proje ve Harita Müdürü

Ek: 1 Adet Pafta ve CD

"19 Ocak 2013 tarih ve 28533 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, Elektronik Tebligat Yönetmeliğinin, Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma başlıklı 7. maddesindeki "Anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlere, elektronik yolla tebligat yapılması zorunludur. Buna istinaden İGDAS'ın edinmiş olduğu KEP adresi: igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr 'dir."

Adres: Kazım Karabekir Cad. No: 4, 34060 Alibeyköy/ İSTANBUL.
Telefon: +90 212 499 11 11 Faks: +90 212 499 11 66 Ticaret Sicil Numarası:229806
Elektronik Ağ: <http://www.igdas.com.tr> KEP Adresi: igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://evrak.igdas.com.tr> adresinden 4Z37-5V7V-8U07 kodu ile yapılabilir.



T.C.
KADIKÖY KAYMAKAMLIĞI
İlçe Emniyet Müdürlüğü

Sayı : 51452852-31896/2017-
Konu : Rasimpaşa Kentsel sit alanına ilişkin
1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama
İmar planı çalışmaları hk.

05.10.2017

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 19.09.2017 tarih ve 85812958-622 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen "**Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı**" na ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı ve Kurul Kararı ile yapılan düzenlemeler doğrultusunda uygun görüldüğü, Başkanlığınızca da "**Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı**" na ilişkin çalışmalar çerçevesinde söz konusu bölgede kurumumuzca yapılmakta olan projelerin planlamasına ilişkin önerilerimiz sorulmaktadır.

Bu nedenle; İlçemiz Rasimpaşa Mahallesi Karakolhane Caddesi No:68 sayılı yerde bulunan ve Mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı (Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisli) 52 pafta, 210 ada ,21 parsel 172,50 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerine, Hizmet binası ve lojman yapılması planlanmaktadır. **Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına** ilişkin planlamalarınızın buna göre yapılması konusunda gereğini;

Rica ederim.

03
Mustafa ÖZARSLAN
Kadıköy Kaymakamı

10.2. Plan Teklifi Sonrası Kurum Görüşleri



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Kadıköy Sosyal Hizmet Merkezi Müdürlüğü

Sayı : E-87879274-800-123141

19.01.2021

Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi Hk.

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarihli ve E.85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

Rasimpaşa Mahallesinde bulunan hizmet binamız halihazırda Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına bağlı KADIKÖY SOSYAL HİZMET MERKEZİ MÜDÜRLÜĞÜ (Kamu Kurumu) olarak vatandaşlarımıza hizmet vermektedir.

Söz konusu yeni İmar Planında mevcut kullanımımıza devam edebileceğimiz şekilde bir fonksiyon verilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Yusuf KİSER
Kuruluş Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F2066070-FE6C-462F-8556-F258498F2372

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Rasimpaşa Mah. Taşlıbayır Sk. No:10/ Kadıköy - İstanbul
0216 330 39 18
0216 336 97 32

Bilgi için: Mahmut TAŞBAŞI
Sürekli İşçi





İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.
Kazım Karabekir Cad. No: 6
34060 Alibeyköy - EYÜPSULTANI/İSTANBUL
T. 0 (212) 499 11 11 F. 0 (212) 499 11 66
www.igdas.istanbul

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak sayı: <https://evrak.igdas.com.tr> adresinden **D2RA-L313-8P09** kodu ile yapılabilir. Ticari Sicil Numarası : 229806
Kep: igdas.gazdagitim@ns01.kep.tr



Sayı : 29339913-AYP 030 -E.1194

15/01/2021

Konu : Kadıköy ilçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Teklifi

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğüne

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad.
No:2 Kadıköy-İstanbul

İlgi : 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve ekleri ile; Kadıköy ilçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığınızca 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi hazırlandığı belirtilerek plan teklifine ilişkin kurum görüşü talep edilmektedir.

Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğinden mevcut altyapı/üstyapı tesislerimizin etkilenmediği anlaşılmış olup plan değişikliği yapılmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ve rica ederiz.

e-imzalıdır
Niyazi GÜL
Etüd Şefi

e-imzalıdır
Fatih ÜNLÜUYSA
Etüd Proje Müdürü





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

Sayı: 91442078.310.01.02/2020-8254
Konu: 1/1000 ölçekli "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" teklifi
ve "Kentsel Tasarım Rehberi"ne görüş

BN: 118

İBB: 5220

08 Ocak 2021

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 11.09.2020 tarihli ve 716712 sayılı yazınız ve eki.
b) İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı Kararı.
c) İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.03.2017 tarih ve 4343 sayılı Kararı.
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.04.2017 tarih ve 597 sayılı Kararı.
e) İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.10.2017 tarih ve 4876 sayılı Kararı.

İlgi (a) yazınız ile; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun ilgi (b) Kararı ile ilan edilmiş olan "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun ilgi (c) Kararı ile düzeltmelerle uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (d) kararı ile de ilgi (c) Kurul Kararı ile yapılan düzeltmeler doğrultusunda uygun bulunan 1/5000 ölçekli "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın, Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.04.2017 tarihinde onaylanarak Başkanlığınıza iletildiği belirtilerek, söz konusu plan doğrultusunda Başkanlığınıza ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, hazırlanan ve ilgi (a) yazınız ekinde tarafımıza iletilen, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi, Plan Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberine ilişkin kurum görüşümüzün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

- 21.04.2017 onanlı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli "Rasimpaşa Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı"na ait plan notlarının "Genel Hükümler"inde yer alan; "9 Bu plana göre İlçe Belediyesinde hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı kapsamında, Kadıköy Rasimpaşa Sit alanının kentsel siti oluşturan dokusu tespit ve analiz edilerek "Kentsel Tasarım Rehberi" hazırlanacak olup Kentsel Tasarım Rehberi 1/1000 ölçekli plan raporunda yer alacaktır." şeklindeki hüküm gereği ilgi (a) yazı ekinde planlama alanına ilişkin taslak "Kentsel Tasarım Rehberi"nin hazırlandığı,

"Vizyon ve Stratejiler, Semt ve Çevresi, Sokaklar, Binalar ve Süreç Yönetimi" şeklindeki 5 bölümden oluşan ve içeriği kapsamında genel olarak "...kamusal ve kamusal-özel alanların kesiştiği arayüzleri konu alan tasarım ve uygulamada ilkesel kararlar sunan kılavuz..." olarak nitelendirilen taslak Kentsel Tasarım Rehberinin "...Yeldeğirmeni Semti ve Rasimpaşa Sit Alanı'nın tarihi dokusu ve sit statüsü dikkate alınarak semti ve sit alanını etkileyen mekansal kararların ve projelerin yönetim, planlama ve tasarımın bütünlüğünü sağlamak..." amacıyla hazırlandığı ve bu doğrultuda, "Semin kimliğini korumak için bir araç. Katılımcı bir süreç için fırsat. Kamusal alan ve özel mülkiyette geliştirilecek projelere rehber. Yeni tasarımlar için bütünleştirici bir ortak dil. Sorunlara tasarım yoluyla çözüm ve Tasarım kararlarının uygulanmasına yönelik bir yol haritası" olmasının hedeflendiğinin belirtildiği,

Söz konusu taslak "Kentsel Tasarım Rehberi"nin; yalnızca 21.04.2017 onanlı meri 1/5000 ölçekli "Rasimpaşa Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi sınırlarını değil, komşuluğundaki bir kısım alanı da içine alacak şekilde "Yeldeğirmeni Semti"nin tamamını kapsadığı,

1/1000 ölçekli Rasimpaşa Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı "Genel Hükümler"inde "2.1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Lejandi, Plan Hükümleri, Plan Açıklama Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi ile beraber ayrılmaz bir bütündür..." şeklindeki plan notunun düzenlendiği, ayrıca "Özel Hükümler" altında "8. Kentsel tasarım rehberinden gelen hükümler" başlığı altında "8.1.Bina Tipleri" ile "Arka Bahçelere Yönelik Hükümler"in oluşturulduğu,

- İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinde yer alan fonksiyon alanlarının ve donatıların, genel olarak 21.04.2017 onanlı meri 1/5000 ölçekli "Rasimpaşa Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" lejantları ile uyumlu olduğu; söz konusu teklifin, plan ölçeği ve hiyerarşisi ile 1/5000 ölçekli meri plan "Genel Hükümler"inin 3. Maddesi doğrultusunda fonksiyonların detaylandırıldığı ve çizim tekniği bakımından, bahse konu fonksiyonlara ait lejant ve sembollerin "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"ne uygun olarak düzenlendiği,

1/1000 ölçekli teklif planda; 1/5000 ölçekli meri planda yer alan, "Kamu Hizmet Alanı"nın "Resmi Kurum Alanları" ve "Belediye Hizmet Alanları" olarak; "Eğitim Alanı"nın "Anaokulu Alanları", "İlkokul Alanları" ve "Lise Alanları" olarak, "İbadet Alanı"nın "Cami", "Sinagog" ve "Namazgah ve Çeşme" olarak detaylandırıldığı ve "Sosyal Altyapı alanları" içerisinde 1/5000 ölçekli meri planda yer almayan "Sağlık Tesisleri Alanı"nın eklendiği;

1/5000 ölçekli meri planda ölçek itibarıyla yer almayan; "BHA" rumuzlu 3 adet "Belediye Hizmet Alanı", 1 adet "Anaokulu Alanı", 2 adet "Resmi Kurum Alanı" ve 1 adet "Park Alanı"nın planlandığı,

- 1/5000 ölçekli meri plana ait plan notlarında; "2.1.1. Ticaret Alanları: Ticaret Alanlarında; perakende ticaret ve hizmet faaliyetleri, turizme yönelik tesisler, kültürel-sanatsal ve rekreatif amaçlı kullanımlar (tiyatrolar, sinemalar, opera, konferans ve sergi salonları, müzeler, parklar, yaya yolları vb.) v.b. kullanımlar yer alabilir." şeklindeki hükmün yer aldığı,

1/1000 ölçekli teklif planda ise; "Ticaret Alanları"nda yer alabilecek fonksiyonlara; "sosyal tesis, öğrenci yurtları" ile "belediye hizmet alanı, sağlık kabini, aile sağlık merkezi" fonksiyonlarının eklendiği,

- 1/5000 ölçekli meri plana ait plan notlarında; 2.1.2. Ticaret-Konut Alanları: Eski Eser parsellerde; konut, konaklama, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Ancak Koruma Kurulunca onaylı restorasyon projesine göre karma kullanımlar da yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir.

Diğer parsellerde bina tamamında konut, sosyal tesis, kültürel tesis, sanat atölyesi, eğitim, sağlık ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ticaret fonksiyonu ise sadece zemin katta yer alabilir. Bu fonksiyonların yer seçimi ve kullanım alt türleri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenecektir." şeklindeki hükmün yer aldığı,

1/1000 ölçekli teklif planda ise; "Ticaret-Konut Alanları"nın ise "TICK-1, TICK-2 ve TICK-3" olarak üç alt bölgeye ayrıldığı, planlama alanının güney kısmının "TICK-1" bölgesi, orta ve doğu kısmı ile kısmen kuzeyde bir kısım alanın "TICK-2" bölgesi, kuzey kısmının ise "TICK-3" bölgesi kapsamında kaldığı,

"TICK-1" bölgesine ilişkin plan notlarında; zemin kat ve üst katlarda yer alabilecek fonksiyonlarda "Konaklama (otel, butik otel, pansiyon)" kullanımlarının yer aldığı, 1/5000 ölçekli meri plan notlarında "Ticaret-Konut Alanları"nda yer alabilecek fonksiyonlarda "Konaklama" kullanımının yalnızca "Eski eser parseller" için tanımlandığı, teklif planda ise bu konuda herhangi bir ayrıma gidilmeksizin tüm parseller için tanımlandığı,

-“TICK-3” bölgesine ilişkin plan notlarında ise; söz konusu alanda ağırlıklı olarak “Konut” kullanımının yer alması nedeniyle, “Kafeterya, lokanta, çay ocağı vb. yeme-içme faaliyetleri”ne yönelik ticaretin yer alamayacağını belirtildiği,

-Ayrıca; 1/5000 ölçekli meri plan doğrultusunda “Ticaret-Konut Alanları” genelinde yer alabilecek fonksiyonlara; “öğrenci yurtları” ile “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonlarının eklendiği,

1/1000 ölçekli teklif plan açıklama raporunda ise; “TICK-1, TICK-2 ve TICK-3” olarak tanımlanan alt bölgelerde yer alabilecek fonksiyonların belirlenmesinde, mevcut kullanımların ve kullanım eğilimlerinin dikkate alındığını belirtildiği,

• 1/5000 ölçekli meri plan notlarında “2.1.3. “Ticaret Alanları” ve “Ticaret-Konut Alanları”ndaki yapılaşma koşulları; 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı’nda belirlenen yapılaşma değerlerini ve yükseklikleri aşmamak üzere, bu plana uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir.” şeklindeki hükmün bulunduğu ve 13.07.1998 onanlı 1/1000 ölçekli “Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanları”nda “H:18.50” ve “H:15.50, “Ticaret-Konut Alanları”nda ise “H:15.50” olarak belirlendiği,

1/1000 ölçekli teklif planda da, söz konusu plan notu doğrultusunda “Ticaret Alanları”nda “Yençok:18.50” ve “Yençok:15.50”, “Ticaret-Konut Alanları”nın tamamında ise “Yençok:15.50” olarak planlandı ve imar istikametlerinin de 13.07.1998 onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun şekilde düzenlendiği görülmektedir.

Sonuç olarak; yukarıda açıklandığı üzere Müdürlüğümüzce yapılan inceleme ve tespitler doğrultusunda, ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin, genel olarak 21.04.2017 onanlı meri 1/5000 ölçekli “Rasimpaşa Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı” ile uyumlu olduğu görülmekle birlikte, mevcut kullanımlar, kullanım eğilimleri ve ihtiyaçlar dikkate alınarak, 1/1000 ölçekli teklif planda “Ticaret Alanları” ile “Ticaret-Konut Alanları” fonksiyonları içerisinde 1/5000 ölçekli meri plan notlarında yer almayan kullanımların eklendiği, bunlar içerisinde bir kısmının donatı olarak değerlendirilebileceği,

Ancak; “Ticaret-Konut Alanları” fonksiyonu içerisinde yer alan “Konaklama” kullanımının, 1/5000 ölçekli meri planda sadece “Eski eser parseller” için, teklif planda ise bu konuda herhangi bir ayrıma gidilmeksizin “TICK-1” alt bölgesindeki tüm parseller için tanımlandığı; ilgi (a) yazı eki plan açıklama raporunun “Fiziksel Yapı/Mekansal Fonksiyon Analizleri” bölümünde “Konaklama” faaliyeti gösteren bina adedinin “2017 yılında 74 adet”, “2019 yılında 87 adet” olarak tespit edildiği; “Plan Kararları” bölümünde ise “Alanda ilk tespitin yapıldığı 2017 yılından 2 sene sonra yapılan tespitte bölgede 13 adet konaklama tesisi daha açıldığı dikkat çekmekte ve bu durum plan kararları alınırken önemli bir veri olarak karşımıza çıkmaktadır.” denildiği görülmekle birlikte; “Konaklama (otel, butik otel, pansiyon)” fonksiyonunun toplumdaki yoğunluk ya da ağırlık olarak eski eser ya da diğer yapılarda mı yoğunlaştığı konusunda detay içermediği ve teklifin bu yönüyle 1/5000 ölçekli meri planı ile uyumlu olmadığı,

Bununla birlikte; ilgi (a) yazı eki taslak “Yeldeğirmeni Senti Kentsel Tasarım Rehberi”nin “Vizyon ve Stratejiler” bölümünde, “Beklentiler”in “Dün (Geçmişin değerlerini korumak), Bugün (Günün sorunlarını çözmek) ve Yarın (Geleceği planlamak)” şeklindeki zaman dilimlerine ayrılarak, “Yarın” için “Değişimi yönetilebilir bir Yeldeğirmeni” vizyonunun benimsendiği, buna ilişkin “Uyumlu ve dengeli kullanımların tesisi”, “Sivil insiyatifin güçlendirilmesi” ve “Sosyal ve kültürel altyapının güçlendirilmesi” şeklindeki stratejilerin oluşturulduğu, ayrıca söz konusu taslak rehberin aynı bölümünde, “... Yeldeğirmeni günümüzde de, geçmişte olduğu gibi dinamik ve devingen bir sosyal yapıya sahiptir. Farklı sosyal grupların, ailelerin, toplulukların tarihinin farklı dönemlerinde ikamet ettiği Yeldeğirmeni kimliğinin bir parçası da sürekli değişim olmuştur. Geçmişte kervan yollarının, sonrasında ise Haydarpaşa ile demiryolu ağlarının ilk ve son durağı olan semt, kente gelenlerin ilk durağı olagelmıştır...” denildiği görülmekte olup,

Bu doğrultuda; 1/1000 ölçekli teklif planda "TICK-1" rumuzu ile tanımlanan alt bölge incelendiğinde, teklif plan açıklama raporunda "87 adet" olarak tespit edildiği belirtilen "Konaklama" amaçlı mevcut bina adedinin, söz konusu alt bölgede yer alan toplam bina adedinin yüzde ellisinden fazlasına tekabül ettiği, tescilli yapı sayısının ise bu rakamın altında kaldığı, dolayısı ile; yukarıda da eksikliğinden bahsedildiği üzere, teklif plan açıklama raporunda konuya ilişkin detaylı analiz ve senteze yer verilmesi halinde, söz konusu "Konaklama" faaliyetinin planlama bölgesinin belirli bir kısmında sınırlandırılmış olması da dikkate alındığında, plan bütünlüğü açısından meri 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı kapsamında da, ilgili plan notuna ilişkin revizyonun olumlu açıdan değerlendirilmesinin söz konusu olabileceği görülmektedir.

Bilgi alınması hususunu 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 : sehirplanlama@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www. ibb.gov.tr

Bilgi İçin: Funda K. EVREN
Şehir Plancısı
Tel: 0212 455 19 82



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-84497402-755.99[090.09.01]-3867

11.12.2020

Konu : CR3 Sözleşmesi; Rasimpaşa Kentsel Sit
Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı
Teklifi

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarihli ve 85812958-716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli C doğrultusunda Belediye Başkanlığınızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Kurum görüşümüz istenilmiştir.

Söz konusu alanın Marmaray Projesi ile herhangi bir etkileşimi bulunmamakta olup, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışması yapılacak alanın bulunduğu bölgeye ilişkin Marmaray Projesi sınırları sayısal ortamda bilgi amaçlı gönderilmiştir.

Oktay Nuri ÇELİK
Bölge Müdürü V.

Ek: CD (1 adet)

E. DEMİR
8/11/21
Plan ve Proje Müd.

Belge Doğrulama Kodu : ARAFGDEG

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/udhb-ebys>

Bilgi için: Erkan EROL
İnşaat Teknikeri





T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : 18232631-769
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000
ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama
İmar Planı Teklifi hk.

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17.11.2020 tarih ve 776411 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile; Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan ve yazınız eki CD 'de bulunan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi, Plan Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi bildirilmiş olup, söz konusu plan teklifine ilişkin Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, 183 ada 3 parsel sayılı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait 4898 m2 yüzölçümlü taşınmazın planlama alanı sınırında kaldığı görülmüş olup; söz konusu taşınmazın; Haydarpaşa Numune Eğitim ve Araştırma Hastanesi Kadıköy Yeldegirmeni Semt Polikliniği, Kadıköy İlçe Sağlık Müdürlüğü, Kadıköy 25 Nolu Aile Sağlığı Merkezi'nin üzerinde hizmet verdiği, 855 m2 yüzölçümlü kısmının imar planlarında "Sağlık Tesis Alanı" işlenmesi gerekli görülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesinde EK-2 tabloda 0 - 75.000 kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m2 ve Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m2 Sağlık Tesis Alanı ayrılması belirtilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu planlama alanında planlanan veya öngörülen nüfus göz önünde bulundurularak bölgenin her türlü sağlık tesisi ihtiyaçlarının ileriye dönük olarak hesaplanması ve yeni sağlık tesis alanları planlanırken Bakanlığımızın 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda Aile Sağlığı Merkezi yapılması için Sağlık Tesis Alanlarının ayrılması, Bakanlığımızın Makro Plan çalışması kapsamında ilçelerde ilk aşamada 50.000 nüfusa bir ve sonraki 100.000 nüfusa birer adet Sağlıklı Yaşam Merkezi yapılması planlanması gerekmektedir. Ayrıca ilçelerde, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonlarının vakaya ulaşım süresini en aza indirmek amacıyla yeni Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonları açılması planlanmaktadır.

Ancak imar planlarında ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrılması halinde bu alanlara Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı planlanamamaktadır. Bakanlığımızca Sağlık Tesis yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis

Peykhane Cad.No:30 (Eski SSK Binası) Çemberlitaş / FAİTH - İSTANBUL

Telefon: Faks No:

e-Posta: cagil.hayirli@saglik.gov.tr İnternet Adresi:

Bilgi için: Çağrı HAYIRLI

ŞEHİR PLANCIISI

Telefon No: (0 212) 588 43 00

Alanı olarak planlanan taşınmazın Hazineye veya Belediyeye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir.

Yukarıda açıklanan hususların dikkate alınması ile birlikte planlama kapsamındaki bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesisi Alanı" olarak işlenmesi, yeni sağlık tesisi alanları planlanırken Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanların ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

e-imzalıdır,
Muhammet DOĞAN
Müdür a.
Başkan

Ek: Yeldeğirmeni Semt Polikliniği -Kroki

Psykane Cad.No:30 (Eski SSK Binası) Çemberlitaş / FAİİH - İSTANBUL
Telefon: Faks No:
e-Posta: cagil.hayirli@saglik.gov.tr İnternet Adresi:

Bilgi için: Çağrı HAYIRLI
ŞEHİR PLANCISI
Telefon No: (0 212) 588 43 00



T.C.
KADIKÖY KAYMAKAMLIĞI
İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-49085042-755.99-18521195
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Plan Teklifi.

28.12.2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Plan ve Proje Müdürlüğüne)

İlgi : a) 11.09.2020 tarihli ve 716712 sayılı yazınız.
b) Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 13.12.2020 tarihli ve 17981240 sayılı yazısı.

İlçemiz "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı" na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan teklifine ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Bu bağlamda Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının ilgi (b) sayılı görüş yazısı ilişikte sunulmuş olup;
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Engin BOYRAZ
İlçe Milli Eğitim Müdürü V.

Ek: İlgi (b) Sayılı Yazı.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Adres : Genel Asım Gündüz Cad. Kuzu Keşane Sk. No:3/1 34710 Kadıköy/İSTANBUL
Telefon No : 0 (216) 346 25 42
E-Posta: kadikoy34@meh.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr
Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr>
Bilgi için: Oktay KİŞİN
Unvan : Teknisyen
Faks:2163467810
İnternet Adresi: <http://kadikoy.meb.gov.tr>
Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evrnkorgu.meb.gov.tr> adresinden bc67-6aa8-3c5b-98ea-5afa kodu ile teyit edilebilir.





T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.17981240
Konu : İstanbul İli Kadıköy İlçesi,
Rasimpaşa Kentsel Sit alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Planı Hk.

13.12.2020

İSTANBUL VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 09.10.2020 tarihli ve 14489568 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İstanbul ili Kadıköy ilçesi "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı" na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Kadıköy Belediye başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan çalışmaları ile ilgili Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanunla yapılan değişiklikte;

Madde 8: "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parsellasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parsellasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

Madde 9: Belediye veya valiliğin; parsellasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parsellasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" denilmektedir.

Yapılacak İmar Planı çalışmasında eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar

Adres: Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad.
MEB Beşevler Kampüsü B Blok Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Elektronik Ağ: <http://icdb.meb.gov.tr>
Kep: meb@is01.kep.tr

Bilgi: Köbra BABADAĞ GÜLTEKİN
Tel: (0312) 413 31 16
Faks: (0312) 213 83 46



Bu evrak güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 90e5-c12d-3449-b776-0e86 kodu ile teyit edilebilir.

Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı

Adres: Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad.
MED Beşevler Kampüsü B Blok Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Elektronik Ağ: <http://tedb.meb.gov.tr>
Kep: meb@hs01.kep.tr

Bilgi: Kubra BABADAĞ GÜLTEKİN
Tel: (0312) 413 31 16
Faks: (0312) 213 83 46



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 90e5-c12d-b776-0e86 kodu ile teyit edilebilir.



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Müdürlüğü

Tabiat varlıklarını koruma Kurulunun 19.04.1994 tarih 3436 sayılı kararı ile kentsel sit alanı ilan edilmiştir.

- 21.04.2017 tarihinde onaylanan Kadıköy İlçesi Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında Ticaret+Konut , Ticaret, Kamu Hizmet Alanları, Park ve Yeşil Alanlar, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Sosyal Tesis Alanları ve Yol işlevleri yer almaktadır.
- Alan çevresinde bulunan önemli ulaşım aksları; doğuda Taşköprü Caddesi, kuzeyde D-100 karayolu ve Orgeneral Şahap Gürler Caddesi, batıda Rıhtım Caddesi, güneyde Söğütlüçeşme Caddesidir. Alan içinde bulunan önemli akslar ise Karakolhane Caddesi ve Misak-ı Milli Sokaktır.
- Alanın çevresindeki ana ulaşım akslarının hacim kapasite oranları Batıda Rıhtım Caddesi: 1,28-1,93, kuzeyde Orgeneral Şahap Gürler Caddesi:1,28, doğuda Taşköprü Caddesi:1,04-0,60 güneyde Söğütlüçeşme Caddesi:1,30-1,15 olarak tespit edilmiştir. Planlama alanında yer alan Misak-ı Milli Sokağın hacim kapasite oranı ise 0,63 tür.
- 21.04.2017 tasdik tarihli Kadıköy İlçesi Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına İlişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı notlarının 2.1.3 maddesinde "Ticaret Alanları ve Ticaret-Konut Alanlarındaki yapılaşma koşulları; 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma değerlerini ve yükseklikleri aşmamak üzere, bu plana uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir" hükmü bulunmaktadır. Teklif plan yapılaşma koşullarının 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma değerlerini ve yüksekliklerini genel anlamda muhafaza ettiği görülmekte olup sadece 997 ve 998 adalarda 13.07.1998 planına göre farklı şekilde kütle tanımlandığı ve de yapı taban oturumunun yaklaşık 0,40 olduğu anlaşılmaktadır. 997 ve 998 adalardaki bu düzenleme üst ölçekli plan koşullarına aykırı olmakla birlikte 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planı öncesinde mevcutta bulunan ruhsatlı yapıların müktesep haklarını muhafaza etmek amacıyla gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.
- Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı merkezi konumu nedeniyle 2000 li yılların başına kadar alt ve orta gelir grubunun yerleştiği bir iskan alanı iken son yıllarda öğrenci ve bekar nüfusun ağırlıklı olarak tercih ettiği bir yerleşim alanı haline gelmiştir. Sosyo ekonomik yapıdaki gençleşme ve dönüşüm neticesinde alanda tasarım ofisleri, hosteller, sanat ve kültürel faaliyet birimleri, yeme içme mekanları artmakta olup alanın genel işlev yapısı konuttan Turizm+Ticaret+Kültürel+Konut şeklinde karma bir formasyona doğru evrilmektedir. Bu işlevsel dönüşüm beraberinde yaya ve araç trafiğini artırıcı etkiler getirmektedir.
- Plan alanında yer alan raylı sistemlerle ilgili olarak "7.2.1.Metro Hattı ve Koruma Sınırı(Kadıköy -Kartal): Planlama alanından geçen Kadıköy- kartal Metro Hattının koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda metro güzergahına ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır" ile "7.2.2.Marmaray Proje Alanı: Plan alanında yer alan Marmaray Proje alanı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır" plan hükümlerinin tesis edildiği görülmektedir.
- Teklif Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan raporundaki bilgiler ışığında; Planlama alanının metropol ölçeğinde

Osmaniye Mah. Çobançeşme Köyüolu Biv.
No:3 34146 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: 0.212 449 40 80 Fax: 0.212 449 40 83/ 455 43 12

Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.Taner AVLAMAZ
Tel : 0212 449 40-668352



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Müdürlüğü

önemli bir aktarma merkezi olan Kadıköy Meydanı ile komşuluğu nedeniyle, karayolu, denizyolu ve raylı sistemler ile ulaşılabilirliğin oldukça yüksek olduğu, planlama alanında ise yaya ulaşımının ağırlıklı olarak tercih edildiği, araç sahipliğinin ortalamasının altında kaldığı, üretilen plan kararlarında bu hususların göz önünde bulundurulduğu anlaşılmaktadır.

- Rasimpaşa Kentsel Sit Alanında Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı alandaki mevcut sosyo ekonomik yapı ve fiziksel koşullar nedeniyle araç sahipliğinin ortalamasının altında kalması ve merkezi konum nedeniyle ulaşımın ağırlıklı olarak yaya ulaşımı ile sağlanması, hususları var olmakla birlikte alanda ve yakın çevresinde yer alan ticari işlevler nedeniyle ihtiyaç duyulan otopark ihtiyacı konusunda koruma kullanma ilkeleri çerçevesinde düzenlemeler içermesi faydalı olacaktır.
- Planlama sınırının dışında kalmakla birlikte, koruma amaçlı uygulama imar planı çalışmalarında 53 ada 14 ve 19 parseller üzerinde KAD-01 kod numaralı 200 araç kapasiteli, etüd aşamasında otopark projemiz ile Ayrıhk Çeşmesi Mevkii (Eyüp Aksoy Caddesi) TCDD Hattı Geçişi Ön Projesinin planlama alanına olan etkileri bakımından dikkate alınması yararlı olacaktır.

ULAŞIM KARARI

Kadıköy Belediye Başkanlığınca, 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı doğrultusunda hazırlanan, ulaşım ile ilişkin analizler ve değerlendirmelerin plan kararlarına yansıtıldığı Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında;

- 13.07.1998 onanlı 1/1000 Ölçekli Kadıköy Rasimpaşa Koruma İmar Planında belirlenen yapılaşma değerlerinin ve yüksekliklerinin aşılmaması gerektiği,
- Önerilen plan işlevlerinin yaya ve araç trafiğini artırıcı etkilerini azaltmak ve alanın tarihi kimliği ve dokusunu korumak amacıyla karma kullanım alanlarında konut işlevinin ağırlığının artırılarak ticaret ve konaklama işlevlerinin ağırlıklarının azaltılması gerektiği,
- Koruma kullanma ilkelerine uygun olacak şekilde otopark ihtiyacının giderilebilmesi için yapı adalarında düzenlemeler öngörülmesi ve otopark ihtiyacı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının otopark Yönetmeliğindeki otopark miktarları sağlanacaktır" plan notunun eklenmesi gerektiği
- İlgili Koruma Bölge Kurulu, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve ilgili diğer birimlerin görüşleri alınması, korunması gerekli kültür varlığı buluntuları bakımından gerekli analiz ve incelemelerin yapılması koşulları ile yeşil alanların altında otopark yapılmasına imkan verecek olan "Açık park ve yeşil alanlar, spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları açık pazar alanı gibi kamuya açık alanların zemin altları, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kodları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "zeminaltı otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir" plan notunun eklenmesi gerektiği
- Bisikletli ulaşım sistemine olanak sağlayacak düzenlemelerin yapılması gerektiği
- Konut+Ticaret Bölgelerinde ticari kullanımların çeşitliliği ve yol boyunca teşekkülü sonucu kısa süreli parklanma talebinin yol alanına taşıacağı ve bu durumun yol ağı kapasitesini

Osmaniye Mah. Çobançeşme Koşuyolu Biv.
No:3 34146 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: 0.212 449 40 80 Fax: 0.212 449 40 83/ 455 43 12

Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.Taner AVLAMAZ
Tel : 0212 449 40-668352



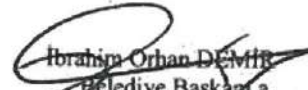
T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Müdürlüğü

düşürerek gün boyu yol üstü parklanmaya neden olarak ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirlendiğinden Konut+Ticaret Alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında çekme mesafeleri içinde otopark cebi planlanması gerektiği

- 1/1000 ölçekli teklif uygulama imar planında bölgedeki toplu ulaşım güzergahları doğrultusunda durak ceplerinin belirlenmesi gerektiği

belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından teklif planın, plan bütünlüğü kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda bilgi alınması ve gereği hususunu rica ederim.


İbrahim Orhan DEMİR
Belediye Başkanı
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek: Teklif plan örneği

Dağıtım:

Gereği:

Kadıköy Belediye Başkanlığı'na (Ek konulmadı)

Bilgi:

Planlama Müdürlüğüne (Ek)

Osmaniye Mah. Çobançeşme Koşuyolu Biv.
No:3 34146 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: 0.212 449 40 80 Fax: 0.212 449 40 83/ 455 43 12

Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.Taner AVLAMAZ
Tel: 0212 449 40-668352



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

Say : O-62956595-310.06
Konu : Kurum Görüşü

-1429+61/428

30/10/2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarihli ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, "Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı tadilatı yapılmak istendiği belirtilmekte olup, konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşünün verilmesi talep edilmektedir.-

Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında;

- kısmen "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-1b" lejantlı "Sıvılaşma ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-4a" lejantlı "Yapay Dolgu ile temsil edilen, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-5b" lejantlı "Diğer Yumuşak Zeminler ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da,
- kısmen "ÖA-5b" lejantlı "Ayrışmış Kaya Alanları ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da,
- kısmen "ÖA-6a" lejantlı "Yapay Dolgu(ÖA-4a) ve Ayrışmış Kaya(ÖA-4a) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-6a" lejantlı "Yapay Dolgu (ÖA-4a) ve Diğer Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-6a" lejantlı "Sıvılaşma (ÖA-1a), Yapay Dolgu (ÖA-4a) ve Tsunami(ÖA-3b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen "ÖA-6b" lejantlı "Yapay Dolgu(ÖA-4b) ve Ayrışmış Kaya (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da,
- kısmen de "ÖA-6b" lejantlı alanda kalmakta olup, bu alanlar; Diğer Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) ve Ayrışmış Kaya(ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlardır. Ayrıca, bu alanlar ile ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin değerlendirilmesi,"Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı

ad

Uygulama İmar Plan tadilatı konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mahir POLAT
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:

1- Cd(1 adet) Mikrobölgeleme Çalışması "Y.U.H" ve Rapor Öm.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü
Kornalpaşa Mah. Gençtürk Cad. Ağa Yokuşu Sokak No:23 Laleli- Fatih / İSTANBUL
e-posta: depremezmin@ibb.istanbul Elektronik Ağ: www.ibb.istanbul
Tel: 0212 455 38 05 Faks:0212 455 38 11

Bilgi için : Salim GÜMÜŞ
Jeofizik Y. Mühendisi
Tel: 0212 455 38 07



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü

Ar-Ge Şefliği

Sayı : 40352154-310.01.04/ 2397-158731

Konu: Plan Görüşü

26/10/2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Plan ve Proje Müdürlüğü'ne)

- İLGİ: a) Kadıköy Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazısı. TN: 1026466
b) 11.11.2005 tarih ve 12734-39-230-110/6460 sayılı Başkanlık OLUR'U

İlgi yazıda; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hakkındaki komisyon raporu ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Tolga KILIC
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürü

EK:
Dosya fotokopisi

Dağıtım :
Gereği:
- Planlama Müdürlüğü

Bilgi :
- Kadıköy Belediye Başkanlığı
Plan ve Proje Müdürlüğü

.....Gökçe.....
As: 2/4
na: Plan ve Proje Müd.

Hacı Ahmet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No: 1 Beyoğlu/İSTANBUL
Telefon : 0 212 312 62 00-01 Fax : 0212 449 50 89
e-Posta : parkvebahce@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.istanbul

Bilgi için: M. Emin COŞKUN
Peyzaj Teknikeri
Tel: 0212 312 6304



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü

Ar-Ge Şefliği
Sayı : 40352154-310.01.04/
Konu: Plan Görüşü

.../.../2020

KOMİSYON RAPORU

- İLGİ: a) Kadıköy Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazısı. TN: 1026466
b) 11.11.2005 tarih ve 12734-39-230-110/6460 sayılı Başkanlık OLUR'U

İlgi (a) yazıda; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi'ne ilişkin İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı Kararıyla ilan edilen "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı" hususunda İBB Başkanlığı'nca hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.03.2017 tarih 4343 sayılı Kararıyla tadilen, İBB Meclisi'nin de 21.04.2017 tarih 597 sayılı Kararı ile de kurul kararınca yapılan düzeltmeler doğrultusunda uygun bulunduğu ve İBB Başkanı'nca da 21.04.2017 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girdiği belirtilmekte olup; 21.04.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu plan teklifi dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda; sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (2.11.1985/18916 sayı) Plan Yapımına Ait Esaslara dair yönetmeliğin birinci bölümünün 16. maddesince "hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlanması" yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması komisyonumuz görüşüdür.

İş bu rapor tarafımızca hazırlanarak imzalanmıştır. .../.../2020

Hülya DEMİRKOL
And. Yakası Park ve Bahçeler Müdürü
Komisyon Üyesi

Melek AKÇA AKAR
İdari Müd. Yrd.
Komisyon Üyesi

Muhammed Emin COŞKUN
Ar-Ge Şefliği Raportörü
Komisyon Üyesi

Tolga KILIÇ
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürü
Komisyon Üyesi

Prof. Dr. Yasin Çağatay SEÇKİN
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanı
Komisyon Başkanı

Hacı Ahmet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No: 1 Beyoğlu/İSTANBUL
Telefon : 0 212 312 62 00-01 Fax : 0212 449 50 89
e-Posta : parkvebahce@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.istanbul

Bilgi için: M. Emin COŞKUN
Peyzaj Teknikeri
Tel: 0212 312 6304



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı
Emlak Müdürlüğü

Sayı : E.83502474 -750/ 113 2203 - 157843
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi

22 -10- 2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi: a) 11.09.2020 tarihli ve E.716712 sayılı yazınız

b) İstanbul II Numaralı KTVK Kurulu'nun 19.04.1994 tarih ve 3436 sayılı Kararı

c) İstanbul V Numaralı KVKB Kurulu'nun 02.03.2017 tarih ve 4343 sayılı Kararı

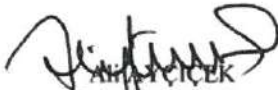
d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.04.2017 tarih ve 597 sayılı Kararı

İlgi (a) yazınızda; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilgi (b) Kararı ile ilan edilmiş olan "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ilgi (c) Kararı ile yapılan düzeltmeler doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi (d) kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanı'na 21.04.2017 tarihinde onaylanarak Başkanlığımıza da iletildiği ve bunun üzerine 21.04.2017 onanlı Kadıköy ilçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan ve ilgi (a) yazınız Eki'nde iletilen 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin kurum görüşümüzün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında 30 gün içerisinde tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi, korunması ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günün koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması Emlak Yönetimi Daire Başkanlığımızın görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Yine, ana artere cepheli tescil dışı alanlarında imara konu edilmesi halinde aynı sorumluluklar bu alanlar için de geçerlidir.

Bu kapsamda, ilgi (a) yazınızda görüş talep edilen Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi sınırları içerisinde Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 193 ada 124 parsel sayılı taşınmaza ilişkin önerilen ticaret+konut fonksiyonu, arazi kullanım ve planlama kararları açısından uygun mütalaa edilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


Belediye Başkanı a.
Emlak Yönetimi Daire Başkanı

2/11
Plan ve Proje Mhd.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Müdürlüğü
Osmaniye Mah. Çobançeşme Koşuyolu Biv. No:5 34146 Bakırköy / İSTANBUL
Telefon:0212 455 33 88 Faks:0212 449 51 33

Bilgi için: Bülent AKBULUT
Şehir Plancısı
Tel: 0212-455 33 88 (663233)



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Anadoluhisari Milli Emlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-82683355-756.99-97413
Konu : 520-36 İmar Planı Çalışması

İVEDİ
21.10.2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11/09/2020 tarih ve 716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Rasimpaşa Kentsel Sit Alanına ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda tarafınızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi, plan raporu ve Kentsel Tasarım Rehberinin yazılarına ekli CD ile gönderildiği belirtilerek söz konusu plan teklifine ilişkin görüşünüzün 30 gün içinde iletilmesi istenilmiştir.

İdarelerimizce yapılan inceleme neticesinde; planlama çalışmasında fiil kullanıma dikkat edildiği, koruma kurumunun aldığı kararlara uyulduğu, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak, üst ölçekli plan kararlarına göre düzenleme yapıldığı anlaşıldığından, 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı uygulama imar planına itirazı gerektirir bir durumun bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Adil CEYLAN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : KLWMVTYO Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Kadıköy Emlak Müdürlüğü Alemdar Mh. Ankara Cd. Hükümet
Konağı Sk. No:11 Çağaloğlu - Fatih/İSTANBUL
Tel: 0212 402 4000 Faks: 0212 526 6911
KEP: istanbulcevressehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için: Mert ÇALIM
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No:(212) 402 40 00-4038



İSTANBUL ANADOLU YAKASI
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ REFAHİYERLER SOĞ.
NO: 2 / 2 B BLOK MALTEPE İSTANBUL
T 0216 500 64 00
F 0216 500 66 66
ANADOLU KURUMLAR Y.D. / 4810445801
MERSİS NO: 0481044580100016
TİCARET SİCİL NO: 533400
www.ayedas.com.tr



AD.OUT.600 (Yatırım Planlama Müdürlüğü) 2020/218

16.10.2020

Konu: Proje Alanı İle İlgili Bilgi

T.C.

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Plan ve Proje Müdürlüğü

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi No:2
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 11.09.2020 tarihli E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız

İlgi yazı ile, İstanbul İli, "Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı İmar Planı Çalışması" işi ile ilgili Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Söz konusu iş kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesislerimizin mevcut durumunu gösterir bilgiler dijital ortamda hazırlanmış ve yazımız ekinde sunulmuş olup, yeni yapılacak proje çalışmaları kapsamında mevcut tesislerimizin korunması, ayrıca mevcut trafoların isabet ettiği noktaların "Trafo Alanı" olarak ayrılması ve planlara bu şekilde işlenerek korunması gerekmektedir. Mevcut durumda DM, TM tesisi ihtiyacımız ve planlamamız bulunmamaktadır. Ancak, bölgede yapılacak yapı olması halinde gelebilecek enerji talepleri belli olmadığından detaylı çalışma yapılamamıştır. Yapılardan gelebilecek enerji taleplerinin karşılanması için TM yeri gerekebilecektir.

CBS altyapı tesislerimizin güncellenmesi projesi kapsamında çalışmalarımız devam etmektedir, bu sebeple tarafınıza gönderilen veriler son durumu yansıtmayabilir.

Söz konusu çalışma alanı içerisinde, deplase edilmesi istenen hatlar olması halinde, deplase edilecek hatlar Kurumunuzca belirlenerek, TEDAŞ Yönetim Kurulu'nun 16.08.2018 tarih 18-354 sayılı kararı ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal Usul Esasları" nın ikinci kısım Müracaat ve Taleplerin Değerlendirilmesi başlıklı 3. maddesinin (1) nolu bendine "Dağıtım tesislerinin deplase/iptal talepleri için müracaat talep sahibi tarafından TEDAŞ'a yapılır. Gerçek veya tüzel kişiler tarafından Elektrik Dağıtım Şirketlerine yapılmış olan müracaatlar 3 iş günü içerisinde TEDAŞ'a iletilir." istinaden TEDAŞ Anadolu Yakası Bölge Müdürlüğü'ne başvuru yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Zeki BALOĞLU
Yatırım Planlama Takım Yöneticisi

EK:1-CD (1 Adet)

Ayşe BALTA AKOĞLAN
Yatırım Planlama Müdürü

Genele Açık

e-on **SABANCI**



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

Sayı : 25955148.115.01.02/2020/8252 — 15 2757 —
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi

16/10/2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 11.09.2020 tarih ve 716712 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.04.1994 tarih, 3436 sayılı kararı ile ilan edilmiş olan "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan ve İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.03.2017 tarih ve 4343 sayılı kararı ile tadilen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.04.2017 tarih ve 597 sayılı kararı ile de 02.03.2017 tarih ve 4343 sayılı kurul kararı ile yapılan düzeltmeler doğrultusunda uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.04.2017 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi, plan raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi tarafımıza iletilerek, söz konusu teklife ilişkin kurum görüşümüzün Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin 8.2 maddesi kapsamında tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu alanda 21.04.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Kadıköy, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı bulunmakta olup, bahse konu alanda Müdürlüğümüzce gerekli işlemler yürütülüp onama prosedürü tamamlanarak Başkanlığınıza da dağıtımı yapılan 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin dikkate alınması, plan yapımının amacına uygun şekilde 2863-3386-5226 sayılı yasalar, yürürlükteki ilgili yasa ve yönetmelikler ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları doğrultusunda çalışmaların yürütülmesi ve konuya ilişkin detaylı değerlendirmenin meri 1/5000 ölçekli planın hazırlama-onama-dağıtım işlemlerini, plana yapılan itirazların değerlendirilmesi sürecini yürüten ve ilgi yazınız ile dağıtımının yapıldığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nce yapılması gerektiği hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Gülşah AKGÜN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Aşağıdaki bilgileri bilgilendirme

havaletini rica 21/10

Plan ve Proje Mtd.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
15 Temmuz Şehitleri Cad. No:25 34478 Sarıyer / İSTANBUL
Telefon: 0212 455 13 00 Faks: 0212 455 26 54
e-posta: yaziisleri@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Derya SAĞLAM
Raporör
Tel: 0212- 455 22 78



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
İstanbul Vakıflar II. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 91208516-160.99-E.118509

14.10.2020

Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi
Hk.

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan Ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarih ve E-85812928-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

İstanbul ili, Kadıköy İlçesi "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanınca 21.04.2017 tarih ve 597 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifine ilişkin kurum görüşünüzün iletilmesi ilgi yazı ile talep edilmektedir.

Kültürümüzün en köklü müesseselerinden biri olan ve özel hukuk tüzel kişiliğine sahip bulunan Vakıflar, vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetler vermekte olup, bu hizmetlerden mülkiyetindeki anıt eser niteliği olan kültür varlıklarının (dini tesisler, mektep, imaret, kütüphane, darüşşifa, medrese, çeşme, tekke, sebil, türbe, meşruta, Vakıf mezarlıkları... vs) ihyası, bakım ve onarımı; fakirlere tıbbi (hastane ve ilaç) yardımı, sıcak yemek ve sıcak yemek ulaştırılmayan fakirlere kuru gıda yardımı, nakdi yardımlar, eğitim bursları (maddi durumu yeterli olmayan ilköğretim öğrencileri için), muhtaç aylığı (engelli ve yetimler için) verilmesi... vb hizmetlerin Vakfiyeleri gereği yerine getirilebilmesi için akar nitelikli (vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilebilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu taşınır ve taşınmazlar) taşınmazların imarlarının iyileştirilmesi ve en iyi şekilde değerlendirmesiyle mümkün olabilmektedir.

Genel olarak imar planları hazırlanırken Vakıf mülkiyetindeki taşınmazlar "kamu mülkü" olarak değerlendirilerek planlara sosyal donatı olarak yansımaktadır. Ancak vakıflar özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olup, bedelsiz terk yapılmamaktadır. İmar planları hazırlanırken Vakıfların vakfiyelerinde ön görülen sosyal, ekonomik ve hayri hizmetlerin yerine getirilebilmesi için Vakıf taşınmazlarına gelir getirecek fonksiyonlar verilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 22. ve yönetmeliğin 180. maddeleri mevcut olup, bu gibi akar vakıf taşınmazlarının imarlarının iyileştirilmesini öngören 5737 sayılı Vakıflar Kanunu kapsamında ilgili bölümlere bakılacak olursa;

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

Evrak Doğrulama Kodu : OWKLAAYK Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>
İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Selami Ali Mah. Cumhuriyet Cad.
No:10, 34664 Üsküdar/İstanbul
Telefon No: (0216)-6952100 Faks No: (0216)- 6952130
KEP Adresi: istanbul2@vgm.hsgm.gov.tr

Bilgi için: Sema AKÇAY
KAHRAMAN
Şehir Plancısı



1. Kısım, Tanımlar bölümü Madde 3-"... Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu taşınır ve taşınmazı" olarak tanımlanan "akar" nitelikli taşınmazdır.

2. Kısım, 1. Bölüm Madde 4- "Vakıflar, özel hukuk tüzel kişiliğe sahiptir."
"Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi" başlıklı maddesinde:

"Madde 22 – Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar. Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur.

Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait olup uygulama imar planlarında okul, hastane veya spor alanlarında kalan taşınmazlar; ilgili kurumlar tarafından, imar planının tasdik tarihinden itibaren iki yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde ilgili bakanlığın görüşü alınarak Genel Müdürlükçe özel okul, özel hastane veya özel spor tesisi olarak değerlendirilebilir." denilmekte,

Yönetmelik : "Madde 180 –"...Mazbut Vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzenlemeleri yapar..." denilmektedir.

Konuya ilişkin kayıtlarınızda yapılan araştırma sonucu planlama çalışmalarının yapılacağı ilgi yazı ekinde iletilen bilgi paftası kapsamında İdaremiz veya Vakfı adına kayıtlı taşınmazlar incelenerek 5737 sayılı Vakıflar Kanunu gereği, alan açısından da daha kullanılabilir olması ve Vakıf Mülkiyetinin korunması adına "akar vasıflı" taşınmazlardan;

205 ada 21 parselin tescilli Kadıköy Belediyesine ait 205 ada 22 parsel sayılı taşınmaz ile tevhit şartının kaldırılarak blok çizgisi sınırına alınarak yapılaşma hakkının geri verilmesi,

195 ada, 33 parselin "Özel Eğitim Tesis Alanı"na alınması ya da teklif edilen plan notlarının 4. maddesi olan Sosyal Altyapı Alanlar alt başlığı 4.1 Eğitim Tesis Alanı "Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 195 ada, 33 parsel "İlkokul Alanı" olarak ayrılmış olup, bu alanda kamuya ait veya özel İlkokul/ilköğretim Tesisleri yapılabilir." olarak düzenlenmesi,

204 ada 14 ve 27 parsellerin mevcut kullanımlarına uygun olarak teklif edilen plan notlarının 5. maddesi olan Açık ve Yeşil Alanlar alt başlığı 5.1 Park Alanı "Bu alanlar aktif yeşil alan olarak düzenlenecek olup, ilgili kurum görüşü doğrultusunda zemin altında "katlı otopark alanı" yapılabilir. Park lejantında kalan tescilli eski eserlerin uygulaması Kültür

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

Evrak Doğrulama Kodu : 0W5XIAAVE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>
İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Selami Ali Mah. Cumhuriyet Cad.
No:10, 34664 Üsküdar/İstanbul
Telefon No: (0216)-6952100 Faks No: (0216)- 6952130
KEP Adresi: istanbul2@vgm.bs01.kep.tr

Bilgi için: Sema AKÇAY
KAHRAMAN
Şehir Plancısı



Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nda alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır." olarak düzenlenmesi,

Kurumumuz görüşü ve talebi olup, bundan sonra Belediyenizce sürdürülen plan çalışmaları ve planlama süreci içerisinde herhangi bir Vakıf taşınmazının tespit edilmesi durumunda, ilgili süreç içinde 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesi ve Yönetmeliğin 180. Maddesi gereğince uygun fonksiyonların Vakıf taşınmazları için verilmesi ve lüzumu halinde İdaremizden yeniden kurum görüşü alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Musa AKDENİZ
Bölge Müdür V.

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

Evrak Doğrulama Kodu : OWEIAAVE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgn-sbys>
İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Selami Ali Mah. Cumhuriyet Cad.
No:10, 34664 Üsküdar/İstanbul
Telefon No: (0216)-6952100 Faks No: (0216)- 6952130
KEP Adresi: istanbul2@vgn.hs01.kep.tr

Bilgi için: Sema AKÇAY
KAHRAMAN
Şehir Plancısı





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı
Üstyapı Projeler Müdürlüğü

BK No:1643 - İBB No:150086 / 13.10.2020

Sayı : E-58824655-604-99
Konu : Proje Alanı ile İlgili Bilgi

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
09/09/2020	
Konu	Proje Alanı ile İlgili Bilgi
Plan ve Proje Müdürlüğü	

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarihli ve 716712 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile 1/5000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Müdürlüğünüzce 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlamak için kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Bahsi geçen alanda Müdürlüğümüzce yürütülen ve planlanan bir projemiz bulunmamaktadır. Bilgi alınmasını rica ederim.

Serap ÖBEKCI
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Etüd ve Projeler Daire Başkanı

D. E. ÖBEKCI
Anıdaki birim / birimlere
bilgilendirilmiştir 16.10
Plan ve Proje M. d.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/e/ImzaDogrula.aspx?pm=yayinFofBzrCODEymqFb2w%3d%3d>



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Hacıahmet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No:1 Kat:3 34440 Beyoğlu/İSTANBUL
e-posta: ustyapiprojeler@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: <http://www.ibb.gov.tr>
Telefon: (0212) 449 99 88 Faks: (0212) 449 51 99

Bilgi için: Merve Büşra AVCIOĞLU Şehir Plancısı
Tel: 666488
e-posta: merve.avcioglu@ibb.gov.tr



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-47153325-754-619982
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı UİP

12.10.2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi yazınız ile; Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı" na ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanılacağı belirtilmiş olup imar alanı ile ilgili Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda mevcut ve mutasavver bir projemiz bulunmamaktadır. İlgili alan içme suyu temin edilen göl ve baraj su toplama havzası olarak belirlenen sahada kalmamaktadır.

Alandan geçen tüm dereler Marmara Denizi'ne dökülmekte olup, 06/10/2009 tarihinde DSİ, İSKİ ve İBB yetkililerinin AKOM'da dereler ile ilgili yaptıkları dere ıslah toplantısı sonucu alınan karar gereği, Marmara Denizine dökülen derelerin ıslahı, temizliği ve işletilmesinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İSKİ Genel Müdürlüğü) tarafından yapılmasına karar verilmiştir. Bu nedenle 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu gereği nihai görüşün İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından verilmesi uygun olacaktır.

Ayrıca imar alanı, mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığının 18.04.2017 tarihli Oturları ile onaylanarak, 09.05.2017 tarihli ve 30061 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Karara göre ilan edilmiş olan; "İstanbul İli Anadolu Yakası Yeraltısuyu İşletme Sahası" nda kalmakta olup, planlanan faaliyetlerde yeraltı suları ve çevresel hususlar ile ilgili olarak; mezkur "Karar" hükümleri ile Yeraltı Suları Hakkında Kanun, Yeraltı Suları Tüzüğü, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, DSİ Yeraltı Suları Teknik Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde hareket edilmelidir.

İmar Sahası içinde yer alan dere yataklarının ve tüm yan kol niteliğindeki kuru dere yataklarının hiçbir şekilde önleri kapatılmamalı, hafriyat atığı, çöp vb. malzemelerle doldurulmasına izin verilmemeli ve düzenli olarak mevcut dere ve yan kollarının yatak temizliği yapılması sağlanmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bahattin Hakan EMİROĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Belge Doğrulama Kodu : CCKICDKR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Adres: DSİ 14. Bölge Müdürlüğü Libadiye Cad. No:54 K. Çamlıca
Uskudar/İSTANBUL
Telefon No : Belgegeçer No :

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>

Bilgi için Meltem
CANBULAN
Mühendis





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı
Altyapı Projeler Müdürlüğü

Sayı : 0-72583974-1121352 -1015-140662
Konu : Kadıköy İlçesi, Rasimpasha Mahallesi,
KAUIP Teklifi hk.

03.38.001A
12 Ekim 2020

2020

03.38.001A

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA-
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı dağıtımli yazınız ve ekleri.

İlgi dağıtımli yazınız ve ekleri ile Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kentsel Sit Alanı'nda hazırlanan ve İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.03.2017 tarih ve 4343 sayılı kararı ile tadilen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.04.2017 tarih ve 597 sayılı kararı ile tadilen ve İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.10.2017 tarih ve 4876 sayılı kararı ile düzeltmeler ile uygun bulunan, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.04.2017 onaylanan 1/5000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı KANIP doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı KAUIP teklifi iletilerek meri mevzuat hükümleri uyarınca, 3194 sayılı İmar Kanunun 8.maddesinin (e) bendi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin dördüncü bölüm, 8. Maddesinin 2. Fıkrası gereğince görüşümüzün iletilmesi istenmektedir.

İlgili dağıtımlı yazınız ve ekleri ile Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kentsel Sit Alanı'nda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir plan, program, etüt, proje veya analitik çalışma bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mahir POLAT
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

[illegible]

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bilgi için
Hacı Ahmet Mahallesi, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No 1 34440-Beyoğlu/İSTANBUL
e-posta: 212yapiprojeler@ibb.gov.tr Elektronik Ağı: <http://www.ibb.gov.tr>
Tel: 0212 449 99 00 Faks: 0212 449 98 65

Bilgi için : Dr. İ.Hakan KOLCU-Yüksek Şehir ve Bölge Plancısı
TANBUL hakan.kolcu@obb.gov.tr
Tel: 0212 449 94 19



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü



Sayı : E-47909374 -17052-(81269)-2020100614381799349 - 45068-
Konu : İmar Plan Çalışmaları Hakkında

07.10.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığınızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi hakkındaki görüş ve önerilerimizin bildirilmesi istenilmiştir. İmar plan çalışmalarının yapıldığı bölgede mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 210 ada, 21 parsel sayılı, 172,50 m² yüzölçümlü taşınmaz bulunmaktadır. 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında söz konusu taşınmazın Ticaret – Konut Alanına alındığı tespit edilmiştir.

Bu itibarla Kadıköy İlçesinin nüfus artışı gözönüne alındığında ileride oluşabilecek Polis Merkezi Amirliği hizmet binası ihtiyacının giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarında İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsisli Rasimpaşa Mahallesi, 52 pafta, 210 ada, 21 parsel sayılı, 172,50 m² yüzölçümlü taşınmazın "Emniyet Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesini arz ve rica ederim.

Cenk ÖZMEN
İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2. Sınıf Emniyet Müdürü

E-İMZALI

Dağıtım :

Gereği :

Kadıköy Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi :

Kadıköy İlçe Emniyet Müdürlüğüne

.....Görüş.....

Aşağıdaki birim / birimlere

havalanır rica 13/10

Plan ve Proje Hsd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu: 2020100614381799349 Belge Doğrulama Adresi: <https://eimza.egm.gov.tr>

Adres : Adnan Menderes Bulvarı No:58 İl Emniyet Müdürlüğü Yatan
Yerleşkesi A BLOK 6. Kat Katih/İSTANBUL
Telefon/Fax : 0 212 636 18 21/0 212 636 18 35
e-posta : yunus.dogan3@egm.gov.tr

Ayrıntılı Bilgi : Yunus DOĞAN

Unvanı :

Elektronik Ağ : istanbulinsaat@egm.gov.tr



1/1



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



7. Mevcut ve planlanan içmesuyu borularımızın geçtiği yol güzergâhları Ø600 mm-Ø1000 mm arası çaplar için min. 10.00 m, Ø1200 mm-Ø1600 mm arası çaplar için min. 15 m, Ø1800- Ø2200 mm arası çaplar için min. 20 m. olacak şekilde korunmalıdır.
8. Mevcut ve planlanan atıksu/yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahlar, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 - Ø1200 mm arası çaplar en az 10 m. ve üstü çaplar için en az 15m. genişlikte yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır.
9. Söz konusu planlama alanında Karakolhane Caddesi ile Misak-ı Milli Sokak kesişiminden Vakıf Kayışdağı Suyuna ait isale hattı geçtiği tespit edilmiştir. Ayrıca ÖA-6a olarak planlanan alanda Valide Keyhuda Çeşmesi bulunmaktadır. Bahse konu planlama alanında yapılacak her türlü çalışmada isale hattına ve tarihi çeşmeye zarar verilmemesi gerekmektedir.
10. Ana kolektörlerimiz ve ana isale hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Netice olarak; söz konusu 1/1000 ölçekli plan teklifinin yukarıdaki hususlara göre revize edilmesi şartıyla ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup mezkûr alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir CD yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

Gereğini arz ederim.

e - İmzadır

Selami TAŞER
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Taşkın risk haritası ve mevcut altyapı tesisleri içerir CD

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki QR kodu ile imza kontrolü yapabilirsiniz.
Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=91XPL5>
İSKİ Genel Müdürlüğü Gülsihtepe Mah. Osmangazi Cad. No:7 PK:34060 Eyüpsultan / İSTANBUL
Telefon No: Fax No:
İnternet Adresi: KEP Adresi: iskimudurlugu@iski.ttk.gov.tr



Bilgi için: BURCU SARAC
Şehir Plancısı
Telefon No: 3412 Etiler Mah. no: 10000000000000000000



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Sayı : Z.16358442-115.05- **145451**
Konu : Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışması Hk.

07.10/2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan Proje Müdürlüğü

İlgi: 11.09.2020 tarih ve 716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile yazı ekinde yer alan Kadıköy İlçesi Rasimpaşa Mahallesine ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasının, görev ve yetkilerimiz kapsamında incelenerek, Kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu alanda; Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ilçe bütününün ihtiyaçları da gözetilerek, yürütülecek planlama çalışmasında kentimizin karşı karşıya olduğu deprem başta olmak üzere, bütün doğal afetler ve bunlar sonucu oluşacak hasar görebilirliğin en alt seviyeye indirilmesine yönelik plan kararları geliştirilmesi önem taşımaktadır. Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 25.07.2013 tarih, 50892535/11585 sayılı yazısında da;

"Ülkemizde kentsel dönüşüm; son yıllarda özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremleri başta olmak üzere ve son olarak da 2011 yılında meydana gelen Simav ve Van depremlerinde yaşanan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentleşme ve yerleşme sorunları nedeniyle üzerinde en çok konuşulan ve tartışılan konulardan biri haline gelmiştir."

"Kentsel Dönüşüm temel amacı sağlıklı ve güvensiz yapı stoğunun yenilenmesinin yanında kentlerin yeşil alanları sosyal donatı alanları, altyapısı ve ulaşım sistemleriyle yaşanabilirlik standartlarını yakalaması ve kente değer katacak uygulamalar yapılmasıdır. Nihai hedef; sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir kentler ve yapılar oluşturmaktır. Bu amaçla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak, zarar azaltma öncelikli kentsel dönüşüm çalışmalarında mahalli idarelerle birlikte hızlı ve etkili projelendirme ve uygulamalar yürütülmektedir."

"Bu noktada kentsel dönüşümün bir rant aracı olarak görülmesi, yapılacak uygulamalarda emsal artışı ile maliyetin çıkarılması veya proje bazlı, kendi finansını çözen uygulamalarla sınırlı kalınması doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Bunun yanı sıra plan yoluyla sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturma ön koşullarından olan mevcut ve gelecekteki nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının ayrılması gibi bir yaklaşımın, geçmişin riskli yapı veya riskli alanlarında yaşayan kesimlerin, gelecekte sağlıklı kent parçalarında yaşamaya mahkum edilmesine neden olacağı unutulmamalıdır."

"-6306 sayılı Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi kapsamında yürütülecek uygulamalarda her belediyenin ilçe veya belediye bütününde dönüşümü yapılacak alanların belirlenmesi ve belirlenen alanlar ile yakın çevresinin bir bütünlük içinde ele alınması ve değerlendirilmesi."

"-Yaşam Kalitesinin artırılması amacıyla plan tekliflerinin hazırlanması aşamasında bölgedeki mevcut ve gelecekteki nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekmektedir." denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
Kernalspaşa Mh. 15 Temmuz Şehitleri Cad. No:5 34134 FATİH /İSTANBUL
Tel: (0212) 455 38 50-51 Faks: (0212) 455 38 99
e-posta: kentseldonusum@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Esra BOZAN
Şehir Plancısı
Tel: 0212 455 1578
esra.bozan@ibb.gov.tr

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda plan çalışmalarında;

- Planlama alanına getirilecek fonksiyonların gerek birbirleri ile ilişkileri ve alansal dağılımları, gerekse bu dağılımlara ait fiziki düzenlemelerin planlama metodolojisine uygun ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılması,
- Deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılabilecek açık alanların planlanması ve bu alanlara erişim ve kullanım tedbirlerinin artırılması,
- Açık ve kapalı oto park yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi,
- Yayalaştırılmış alanların artırılması, yaya taşıt ayrımının yapılması,
- Ekolojik dengenin korunması, sürdürülebilir ve afete duyarlı kentsel gelişmenin sağlanması,
- Kentin ulaşım sisteminde, meydan ve benzeri kamusal alanların düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engellileri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarında yer alması,
- Planlama alanında düzenlenecek ulaşım akslarının gerektiğinde toplanma alanı aynı zamanda herhangi bir afet anında tahliye koridoru olarak kullanılacağı göz önünde bulundurularak yaya yolu, bisiklet yolu, otopark, duraklama vb. ihtiyaçlar için gerekli genişlikler düşünülerek düzenlenmesinin uygun olacağı;

Ekte yer alan paftada gösterilen, Müdürlüğümüz tarafından belirlenmiş olan 'Toplanma Alanları' ve 'Geçici Barınma Alanları'nın ulaşım akslarıyla ilişkilendirilerek, ilçe bütününde ele alınması ve olası bir afet anında kullanılabilecek standartlarda tasarlanması; Müdürlüğümüz görüşüdür. Konu hakkında bilgi alınmasını ve gereğini rica ederim.

Dr. Tiryfun KAHRAMAN
Belediye Başkanı a.
Deprem Risk Yönetimi ve
Kentsel İyileştirme Şube Başkanı

Ek:

- Revizyon Nazım İmar Planına Konu Alan Çevresinde Yer Alan Toplanma ve Geçici Barınma Alanlarını Gösterir Şema (1 adet A3)
- TA ve GBA Sınıflandırma ve Tanım Tablosu (1 Sayfa)



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İtfaiye
Anadolu Yakası İtfaiye Şube Müdürlüğü



Sayı : O-37042652-769- 7742-143264
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Planı

02.09.2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : Kadıköy Belediye Başkanlığının 11/09/2020 tarihli ve 716712 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; Kadıköy İlçesi, "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığınızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinde değerlendirmek üzere, kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, proje ve yatırımlarımızın; varsa, mülkiyetimizde bulunan taşınmazlara ait tapu bilgileri ile birlikte tarafınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin, yazınız ekindeki işaretli alan üzerinde, mülkiyeti bize ait bir taşınmazımız olmamakla beraber, herhangi bir talebimiz, projemiz ve yatırım planımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Remzi ALBAYRAK
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İtfaiye Daire Başkanı

.....Gökçe.....
Aşağıdaki birim / birimlere
havale edildi 12/10
Plan ve Proje Mcd.

Anadolu Yakası İtfaiye Şube Müdürlüğü
Aziz Mahmut Hüdai Mah. Sembölzade Sk. No: 42 Üsküdar/İSTANBUL
Telefon: +90 (216) 553 72 40 • Faks: +90 (216) 553 72 49
e-Posta: anadoluitfaiye@ibb.gov.tr İnternet Adresi: http://itfaiye.ibb.gov.tr

Bilgi için : Ahmet AÇIKEL
İtfaiye Eri
Dahili: 8553
e-Posta: ahmet.acikel@ibb.gov.tr



BK No:2429 - İBB No:142419 / 02.10.2020

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kültür Varlıkları Daire Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-99896374/YD.001
Konu : Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Teklifi hk.

.../.../2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Kadıköy Belediye Başkanlığı'nın 11.09.2020 tarihve E-85812958-310.01.04.-716712 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı ile; Kadıköy İlçesi, "Rasım Paşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığınızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi, Plan Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi iletilerek Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında konuya ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu plan teklifi ve eklerinin imar mevzuatı ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 17. Maddesi kapsamında, 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Koruma Amaçlı imar planları ve çevre düzenleme Projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulaması, Denetimi ve müelliflerine ilişkin usul ve Esaslara ait yönetmelik" kapsamında hazırlanarak ilgili koruma kuruluna iletilmesi gerekmektedir.

Konu hakkında bilgi alınması ve gereğini rica ederim.

Oktay ÖZEL
Belediye Başkanı a.
Kültür Varlıkları Daire Başkanı

.....G. Adı.....
Aşağıdaki birim / birimlere
havalıca nica 07/10
Plan ve Proje Hsd.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=XezpZac0AZeYrqWNAX%2b1g%3d%3d>



Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü-Molla Hüseyin Mahallesi
Kayserili Ahmet Paşa Sokak No: 16-18 SÜLEYMANİYE / FATİH - İSTANBUL
Tlf: (0-212) 455 37 00 / Faks: (0-212) 527 44 99 Etek.Ağ-<http://www.ibb.gov.tr>

Ayrıntılı Bilgi için: Şakir AŞIK, Dahili: 3766
e-posta: nilufer.kutlu@ibb.gov.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kültür Varlıkları Daire Başkanlığı
Kültürel Miras Koruma Müdürlüğü

BK No:760 - İBB No:142167 / 01.10.2020



Sayı : E-69178850/
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı
Koruma Amaçlı Uygulama
İmar Planı Teklifi hk.

./.../2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan Proje Müdürlüğü)

İlgi: 11.09.2020 tarih ve E-85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Kadıköy İlçesi "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda Başkanlığınızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi, Plan Raporu ve Kentsel Tasarım Rehberi yazı ekinizde tarafımıza iletilmiş olup, söz konusu plan teklifine ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Teklif plan Rasimpaşa ve Osmanağa Mahalleleri 'nin bir bölümünü içermekte olup, Müdürlüğümüzün "İstanbul bütününde kültürel miras envanterinin oluşturulması ve güncellenmesine yönelik araştırma, veri toplama, belgeleme, tespit ve analiz çalışmalarını yürütmek ve bu çalışmaların ortak kullanımına katkı sağlamak amacıyla basılı materyal ve/veya erişilebilir veri bankası haline getirmek" olarak belirlenen görevi kapsamında 2015 yılından bugüne kadar İstanbul genelini ele alan, tüm arşivleri bir araya getiren, yerinde tespitlerle güncellenen ve sayısal veri tabanına dönüşümünü sağlayan "İstanbul Kültür Varlıkları Envanteri Projesi" içinde bulunan Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı'na ilişkin envanter bilgisi yazı ekinde yer almaktadır.

İstanbul genelinde yürütülen ve yukarıda bahsi geçen İstanbul Kültür Varlıkları Envanteri Projesi dışında, söz konusu alanda, Müdürlüğümüz tarafından, mevcut ve planlanan proje olmayıp, proje alanları ve çevrelerinde bulunan sit alanlarının, sit statüleri ile korunması gerekli kültür varlıkları göz önünde bulundurularak, yapılacak olan çalışmalarda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına ve 5216, 3194 sayılı yasalar ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bilgi alınması ve gereği hususu rica olunur.

Oktay ÖZEL
Belediye Başkanı a.
Kültür Varlıkları Daire Başkanı

Ekler:
-1 adet CD

.....G. K. Ö.
Aşağıda belirtilen bilgileri
Kadıköy Belediyesi 07/10
Plan ve Proje Müd.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/etb/izma/Dogrula.aspx?prn=v401D9MK1qT2J90UqoPh3Q%3dP%1d>



Molla Hüseyin Mahallesi Kayserili Ahmet Paşa Sokak No:7 34080
Süleymaniye/Fatih - İSTANBUL
Elektronik Ağ : <http://www.ibb.gov.tr>

Bilgi için: Seçil ŞAHİN (dahili:663493)
Tel : (0212) 455 32 12 Fax : (0212) 527 45 84
E-Posta: secil.sahin@ibb.gov.tr



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı
Kamulaştırma Müdürlüğü

Sayı : O-97400625-752.01.02- 4825- 140427
Konu : Kamulaştırma Bilgisi

29-09-2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 11.09.2020 tarihli 716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, Kentsel Sit Alanına ilişkin ekli cd içerisinde belirtilen alanda, Başkanlığınızca hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine yönelik Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.(2) maddesi kapsamında görüşlerimizin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede; ilgi yazınız ekinde yer alan bölgede yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine yerleştirilmesi, oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerini asgari düzeyde tutacak şekilde planlanması ve hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar, kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Ali AYÇİÇEK
Belediye Başkanı a.
Emlak Yönetimi Daire Başkanı

.....Görüş.....
Aşağıdaki bilgilere
havalesini rica 06/10
Plan ve Proje Msd.

Dosya Kodu: [212600070033] 1046617

Bakırköy Ek Hizmet Binası
Osmaniye Mh. Çobançeşme Köyü Bulvarı
No:5 / 34146 Bakırköy/ İSTANBUL
Tel : (0212) 455 13 00 Faks: (0212) 455 4379

Bilgi için: Ecem İNANOĞLU KILIÇ
Harita Mühendisi
Tel: 0212 455 32 28
e-posta: ecem.inanoglu@ibb.gov.tr



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Raylı Sistem Daire Başkanlığı
Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü

Sayı : O-92307155-604-S.20/138922/2238
Konu: Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı
Uygulama İmar Planı Teklifi.

25.09.2020

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Plan ve Projeler Müdürlüğü

İlgi : 11.09.2020 tarihli ve 716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine yönelik idaremiz görüşü istenmektedir.

İlgi yazı eki teklif planlar incelediğinde; "Planlama alanından geçen Kadıköy Kartal Metro hattının koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır." ifadesinin teklif plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Doç. Dr. Pelin ALPKÖKİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Raylı Sistem Daire Başkanı

.....A. Kök.....
Aşağıdaki birim / birimlere
havalıca rica 28.09
Plan Proje Müd.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Seyrantepe Metro Tesisleri Huzur Mahallesi İstasyon Yolu Sarıyer/İSTANBUL
Telefon:0212 312 65 15 Faks:0212 455 43 73
e-posta:anadoluraylisistem@ibb.gov.tr Elektronik Ağı:www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Hasan BAYRAKLI
Kontrol Mühendisi
0 216 229 86 00



163^{Yıl}

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 42688118-622.03-E.274196
Konu : Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı Koruma
Amaçlı Uygulama İmar Plan Teklifi
Hk.

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)
Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay No:2 34722
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 11.09.2020 tarihli ve 85812958-310.01.04-716712 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Başkanlığınızca "Rasimpaşa Kentsel Sit Alanı"na ilişkin 21.04.2017 onaylı 1/5000 ölçekli KANİP'na uygun olarak 1/1000 ölçekli KAUİP hazırlandığından bahisle; söz konusu plana ilişkin olarak Teşekkülümüz görüşü istenilmiştir.

İmar Kanununun 8e maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir" denilmektedir.

Teşekkülümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkülümüz görüşü Müdürlüğünüze bildirilecektir.

Bilgilerinize rica ederiz.

M. Levent MERİÇLİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Necmettin ACAR
Bölge Müdür V.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Emlak Doğrulama Kodu : QVGEKXZ Emlak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

Bilgi için: Ayşe ÜNAL
ÖZKAHRAMAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No (216) 348 80 20-
4768



AĞAÇ REVİZYONU

[illegible]

No	Koordinatlar (ITRF)		Ağacın Türü		Çap (cm)	Boy (m)	Yaş (yıl)	Tepe Taçı	Sağlık Durumu	Hakkında
	Y	X	Türkçe	Latince						
1	418089.127	4540224.019	Londra Çınarı	Platanus acerifolia	48	+14	+60	+6	Sağlıklı ve Yeşil	Gövdede Kovukluk ve Deformasyon Var, Restorasyon ve Bakım Yapılmalı.
2	418055.973	4540346.035	İhlamur	Tilia argentea	38	+12	+45	+5	Sağlıklı ve Yeşil	Gövde Caddeye Eğimli, Kökler Kaldırımı Kaldırmış, Budama ve Kaldırım Düzenlemesi Yapılmalı.
3	418098.405	4540325.001	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	41	+10	+45	+2	Yeşil ve Sağlıksız	Kot Budama Yapılmış, Gövde Deformasyonu Çok Yüksek, Restorasyon ve Bakım Yapılmalı.
4	418409.439	4540289.192	Manolya	Magnolia grandiflora	11	+4	+10	+3	Sağlıklı ve Yeşil	Gövde Hasarlı, Bakım Yapılmalı.
5	418366.667	4540371.475	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	10	+6	+10	+5	Sağlıklı ve Yeşil	
6	418368.610	4540365.681	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	15	+6	+15	+5	Sağlıklı ve Yeşil	
7	418349.504	4540366.889	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	15	+6	+15	+3	Sağlıklı ve Yeşil	
8	418349.697	4540372.687	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	14	+6	+15	+3	Sağlıklı ve Yeşil	
9	418341.281	4540367.427	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	14	+6	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
10	418337.382	4540373.800	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	13	+5	+15	+2	Yeşil ve Sağlıksız	
11	518327.799	4540368.358	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	15	+6	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
12	418305.301	4540376.490	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	13	+5	+15	+3	Sağlıklı ve Yeşil	
13	418304.999	4540369.713	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	11	+5	+15	+3	Sağlıklı ve Yeşil	
14	418295.073	4540377.321	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	14	+7	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	Gövdede Kovukluk ve Deformasyon Var, Restorasyon ve Bakım Yapılmalı.
15	418227.890	4540373.295	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	16	+7	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
16	418146.646	4540369.437	İhlamur	Tilia argentea	13	+5	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
17	418133.971	4540372.085	Dişbudak	Fraxinus excelsior	61	+16	+65	+6	Sağlıklı ve Yeşil	
18	418108.079	4540361.776	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	14	+6	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
19	418089.314	4540362.537	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	14	+4	+15	+3	Yeşil ve Sağlıksız	
20	418058.256	4540361.214	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	13	+6	+15	+3	Yeşil ve Sağlıksız	
21	418061.506	4540360.634	Yalancı Akasya	Robinia pseudoacacia	14	+6	+15	+3	Sağlıklı ve Yeşil	
22	418271.150	4540498.526	İhlamur	Tilia argentea	42	+8	+50	+6	Yeşil ve Sağlıksız	
23	418309.128	4540503.086	Kurtbağrı	Ligustrum vulgare	07-14	+4	+15	+3	Sağlıklı ve Yeşil	
24	418176.058	4540458.372	At Keşanesi	Aesculus hippocastaneum	54	+5	+60	+2	Sağlıklı ve Yeşil	Gövdede Kovukluk ve Deformasyon Var, Restorasyon ve Bakım Yapılmalı.
25	418157.749	4540535.819	Kokarağaç	Ailanthus altissima	35	+5	+30	+8	Sağlıklı ve Yeşil	Binanın Dip Kısımında Çıkıntı, Uzun Vadede Sıkıntı Yaratabilir.
26	418203.200	4540531.066	Kokarağaç	Ailanthus altissima	14	+5	+10	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
27	418125.299	4540552.844	Ak Dut	Morus alba	19	+12	+20	+8	Sağlıklı ve Yeşil	
28	418027.488	4540517.983	Akarağaç	Acer negundo	37	+12	+40	+8	Sağlıklı ve Yeşil	
29	418312.479	4540570.170	Malta Urugu	Fraxinaria japonicum	13	+6	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
30	418309.923	4540576.177	Keşane	Castanea sativa	18	+10	+20	+6	Sağlıklı ve Yeşil	
31	418311.163	4540579.333	Söğüt	Salix alba	34	+15	+40	+10	Sağlıklı ve Yeşil	
32	418309.476	4540579.146	Palmiye	Chamaecyparis excelsa	17	+5	+20	+2	Sağlıklı ve Yeşil	
33	418308.615	4540584.173	Palmiye	Chamaecyparis excelsa	17	+8	+20	+2	Sağlıklı ve Yeşil	
34	418310.282	4540588.201	Kurtbağrı	Ligustrum vulgare	11-18	+12	+20	+8	Sağlıklı ve Yeşil	
35	418309.651	4540592.086	Kurtbağrı	Ligustrum vulgare	22	+15	+25	+10	Sağlıklı ve Yeşil	
36	418303.663	4540628.850	Dişbudak	Fraxinus excelsior	47	+15	+50	+15	Sağlıklı ve Yeşil	
37	418170.799	4540608.517	Servi	Cupressus sempervirens	16	+10	+20	+6	Sağlıklı ve Yeşil	
38	418173.749	4540608.139	Mezarlık Servisi	Cupressus sempervirens	22	+14	+25	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
39	418174.597	4540608.870	Sofora	Sophora japonica	19	+8	+20	+6	Sağlıklı ve Yeşil	
40	418172.242	4540610.510	Erik	Prunus domestica	13	+4	+15	+4	Sağlıklı ve Yeşil	
41	418229.972	4540700.336	Kurtbağrı	Ligustrum vulgare	7	+4	+10	+2	Sağlıklı ve Yeşil	
42	418226.495	4540763.312	At Keşanesi	Aesculus hippocastaneum	50	+15	+60	+8	Sağlıklı ve Yeşil	
43	418303.277	4540827.364	Akarağaç	Acer negundo	20	+8	+25	+6	Sağlıklı ve Yeşil	Gövdede Kovukluk ve Deformasyon Var, Restorasyon ve Bakım Yapılmalı.
44	418321.042	4540833.905	Trabzon Hurması	Diospyros kaki	35	+12	+35	+8	Sağlıklı ve Yeşil	
45	418227.011	4540837.1	Ka	Fulu	ba	30	+50	+10	Sağlıklı ve Yeşil	

EK-4: RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ MEVCUT DONATI ALANLARI

Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı (m2)	Mülkiyeti	1998 onaylı 1/1000 Plan Fonksiyonu	21.04.2017 1/5000 mer'i Plan Fonksiyonu	Mevcut (2017) Arazi Kullanımı	hazırlanan 1/1000 plandaki fonksiyonu	Tescil Durumu
Rasimpaşa	205	24	1760 m2	Maliye Hazinesi	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	EĞİTİM ALANI	KADIKÖY KEMAL ATATÜRK ANADOLU LİSESİ	LİSE ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF
Rasimpaşa	195	33	1129 m2	Selimi Evvel Vakfı	İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI	EĞİTİM ALANI	OSMANGAZİ İLKÖĞRETİM OKULU	İLKOKUL ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF
Rasimpaşa	211	26	875 m2	Maliye Hazinesi	YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS	ATATÜRK YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF
Rasimpaşa	211	12	875 m2	Maliye Hazinesi	YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS	ATATÜRK YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	210	30	85 m2	Ahmet Nihat ve Validesi Emine İkbāl Vakfı	DİNİ TESİS ALANI	İBADET ALANI	RASİMPAŞA CAMİİ	İBADET ALANI (CAMİ)	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	210	31	350 m2	Kaptanı Derya Rasimpaşaoğlu Ahmet Nihat ve Validesi Emine İkbāl Vakfı	DİNİ TESİS ALANI	İBADET ALANI	RASİMPAŞA CAMİİ	İBADET ALANI (CAMİ)	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	203	KAD. BOŞLUK	95 m2		BELEDİYE HİZMET ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	ÇOCUK OYUN ALANI	BELEDİYE HİZMET ALANI	TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	212	31	179 m2	Kadıköy Belediyesi	PARK	PARK	PARK (18-34-35 parseller Kemal Atatürk Lisesi'nin otoparkı olarak kullanılıyor.)	PARK	
Rasimpaşa	212	17	457,5 m2	Kadıköy Belediyesi	PARK + TİC.+KONUT ALANI	PARK	PARK	BELEDİYE HİZMET ALANI ve PARK	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	205	22	340 m2	Kadıköy Belediyesi	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	KÜLTÜREL TESİS	YELDEĞİRMENİ SANAT (Notre Dame Du Rosaine Kilisesi)	KÜLTÜREL TESİS	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF
Rasimpaşa	193	32	923 m2	Hemadat İsrail Sinagogu Vakfı	DİNİ TESİS ALANI(parselin 879 m2'lik alanı)+YOL (44 m2'lik alan)	İBADET ALANI	SİNAGOG	İBADET ALANI (SİNAGOG)	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF
Rasimpaşa	191	16	170 m2	Şahıs	KÜLTÜR VE SOSYAL HİZMET BİNASI	TİCARET-KONUT ALANLARI	KONUT+TİCARET	HAMAM	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	195	16	80,7 m2	Kadıköy Belediyesi	TİCARET ALANI	TİCARET ALANI	Kadıköy Belediyesi Rasimpaşa Sosyal Hizmet Merkezi (inşaat)	BELEDİYE HİZMET ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	195	17	189 m2	Kadıköy Belediyesi	TİC.+KONUT ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	Kadıköy Belediyesi Rasimpaşa Sosyal Hizmet Merkezi (inşaat)	BELEDİYE HİZMET ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ
Rasimpaşa	257	24	268 m2	Maliye Hazinesi	KÜLTÜR VE SOSYAL HİZMET BİNASI(parselin yola terkten sonra)	KÜLTÜREL TESİS	KADIKÖY AZİZ BERKER İLÇE HALK KÜTÜPHANESİ	KÜLTÜREL TESİS	
Osmanağa	29	10	71 m2	Türk Kızılay Derneği	SAĞLIK TESİSİ ALANI	TİCARET ALANI	SAĞLIK (KIZILAY)	SAĞLIK TESİSİ	
Osmanağa	56	50	295 m2	Türk Telekomünikasyon A.Ş.	YÖNETİM MERKEZİ ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	TÜRK TELEKOM	RESMİ KURUM ALANI	
Osmanağa	57	7	389 m2	Maliye Hazinesi	YÖNETİM MERKEZİ ALANI	KAMU HİZMET ALANI	KADIKÖY NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ	RESMİ KURUM ALANI	
Rasimpaşa	193	104	192 m2	Şirket Mülkiyeti	KONUT+TİCARET ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	Korkmaz Altuğ Sağlık Polikliniği, Cemal Süreya Çocuk Evi, Rasimpaşa Gönüllüleri	KONUT+TİCARET ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESEF PARSELİ

EK-5: RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN K.A.U.İ.P. DONATI ALANLARI

Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Alanı (m2)	Mülkiyeti	1998 onaylı 1/1000 Plan Fonksiyonu	21.04.2017 1/5000 ölç.Plan Fonksiyonu	Mevcut / 2017 Arazi Kullanımı	Teklif 1/1000 plandaki fonksiyonu	Tescil Durumu
Rasimpaşa	205	24	1760 m2	Maliye Hazinesi	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	EĞİTİM ALANI	KADIKÖY KEMAL ATATÜRK ANADOLU LİSESİ	LİSE ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	195	33	1129 m2	Selimi Evvel Vakfı	İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI	EĞİTİM ALANI	OSMANGAZI İLKÖĞRETİM OKULU	İLKOKUL ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	204	30	260 m2	Kadıköy İsrail Musevi Sinagogu Vakfı	KREŞ	EĞİTİM ALANI	BOŞ BİNA	ÖZEL ANAOKULU	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	204	31	285 m2	Kadıköy İsrail Musevi Sinagogu Vakfı	PARK	EĞİTİM ALANI	BOŞ PARSEL (TEMEL KALINTILARINA RASTLANMIŞ)	ÖZEL ANAOKULU	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	211	26	875 m2	Maliye Hazinesi	YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS	ATATÜRK YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	211	12	875 m2	Maliye Hazinesi	YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS	ATATÜRK YETİŞTİRME YURDU	SOSYAL TESİS	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	210	30	85 m2	Ahmet Nihat ve Validesi Emine İkbāl Vakfı	DİNİ TESİS ALANI	İBADET ALANI	RASİMPAŞA CAMİİ	İBADET ALANI (CAMİ)	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	210	31	350 m2	Kaptanı Derya Rasimpaşaoğlu Ahmet Nihat ve Validesi Emine İkbāl Vakfı	DİNİ TESİS ALANI	İBADET ALANI	RASİMPAŞA CAMİİ	İBADET ALANI (CAMİ)	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	203	KAD. BOŞLUK	95 m2		BELEDİYE HİZMET ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	ÇOCUK OYUN ALANI	BELEDİYE HİZMET ALANI	TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	204	14	247,5 m2	İbrahimağa Vakfı	PARK	PARK	OTO YIKAMA/ OTOPARK	PARK	
Rasimpaşa	204	27	250 m2	İbrahimağa Vakfı	PARK	PARK	OTO YIKAMA/ OTOPARK	PARK	
Rasimpaşa	212	35	89 m2	Maliye Hazinesi	PARK	PARK	18-34-35 parseller Kemal Atatürk Lisesi'nin otoparkı olarak kullanılıyor.	PARK	
Rasimpaşa	212	34	57 m2	Maliye Hazinesi	PARK	PARK		PARK	
Rasimpaşa	212	18	61 m2	Maliye Hazinesi	PARK	PARK		PARK	
Rasimpaşa	212	31	179 m2	Kadıköy Belediyesi	PARK	PARK	PARK	PARK	
Rasimpaşa	212	17	457,5 m2	Kadıköy Belediyesi	PARK + TİC. +KONUT ALANI	PARK	PARK (fonk. kalan alan 302 m2)	BELEDİYE HİZMET ALANI ve PARK	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	212	3-4-11-19-22-25-26-27-36-38-19 parsellerin bir kısmı	parsellerin 248 m2'lik alanı	25 parsel İbrahimağa Vakfı, diğer parseller şahıs	PARK+ TİC.+KONUT ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	PARK (parsellerin toplamda 248 m2'lik alan)+ Konut (bu parseller parka terikini yapmamışlar)	PARK+ KONUT ALANI	11-19-25-27 PARSELLER TESCİLLİ PARSELLER
Rasimpaşa	205	22	340 m2	Kadıköy Belediyesi	ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	KÜLTÜREL TESİS	YELDEĞİRMENİ SANAT (Notre Dame Du Rosaine Kilisesi)	KÜLTÜREL TESİS	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER
Rasimpaşa	195	15	192 m2	Rayıklı Ahmet Ağa Vakfı	DİNİ TESİS ALANI(parselin yola terkten sonra kalan alan 103 m2)	TİCARET ALANI	"Ahmetağa Çeşmesi ve Namazgah"a ilişkin restorasyon projesi onaylanmış. Restore edilecektir.	NAMAZGAH VE ÇEŞME	I. GRUP TESCİLLİ PARSEL (çeşme, namazgah, anıt ağaç)
Rasimpaşa	195	16	80,7 m2	Kadıköy Belediyesi	TİCARET ALANI	TİCARET ALANI	Kadıköy Belediyesi Rasimpaşa Sosyal Hizmet Merkezi (inşaat)	BELEDİYE HİZMET ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	195	17	189 m2	Kadıköy Belediyesi	TİC.+KONUT ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	Kadıköy Belediyesi Rasimpaşa Sosyal Hizmet Merkezi (inşaat)	BELEDİYE HİZMET ALANI	II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	193	32	923 m2	Hemadat İsrail Sinagogu Vakfı	DİNİ TESİS ALANI(parselin 879 m2'lik alanı)+YOL (44 m2'lik alan)	İBADET ALANI	SİNAGOG	İBADET ALANI (SİNAGOG)	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER

Rasimpaşa	191	16	170 m2	Şahıs	KÜLTÜR VE SOSYAL HİZMET BİNASI	TİCARET-KONUT ALANLARI	KONUT+TİCARET	HAMAM	I. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ
Rasimpaşa	257	24	268 m2	Maliye Hazinesi	KÜLTÜR VE SOSYAL HİZMET BİNASI(parselin yola)	KÜLTÜREL TESİS	KADIKÖY AZİZ BERKER İLÇE HALK KÜTÜPHANESİ	KÜLTÜREL TESİS	
Osmanağa	29	10	71 m2	Türk Kızılay Derneği	SAĞLIK TESİSİ ALANI	TİCARET ALANI	SAĞLIK (KIZILAY)	SAĞLIK TESİSİ	
Osmanağa	56	50	295 m2	Türk Telekomünikasyon A.Ş.	YÖNETİM MERKEZİ ALANI	TİCARET-KONUT ALANLARI	TÜRK TELEKOM	RESMİ KURUM ALANI	
Osmanağa	57	7	389 m2	Maliye Hazinesi	YÖNETİM MERKEZİ ALANI	KAMU HİZMET ALANI	KADIKÖY NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ	RESMİ KURUM ALANI	
Rasimpaşa	210	21	172 m2	Maliye Hazinesi (İç İşleri Bak.-Emniyet Genel Müd.ne tahsisli)	YÖNETİM MERKEZİ ALANI (Avan Proje)	TİCARET-KONUT ALANLARI	BOŞ (ESKİ KARAKOL BİNASI)	RESMİ KURUM ALANI	
Rasimpaşa	997	34-92-93-94 (eski:32-33) parsellerin bir kısmı	720 m2	Şahıs	TİCARET ALANI	TİCARET ALANI	93 parsel:Ticaret+Turizm-92 ve 34 parseller:Ticaret+Hizmet-94 (eski:33-32) parseller: boş parsel	PARK	94 (eski:33-32) parseller, II. GRUP TESCİLLİ ESKİ ESER PARSELİ