

1/1000 ÖLÇEKLİ ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1- 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, park, spor alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Sosyal ve teknik altyapı alanlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
- 4- Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- 5- İnşaat Emsali (KAKS), taban oturumu (TAKS) ve kat yükseklik değerleri maksimum değerlerdir.
- 6- Planlama alanında imar uygulaması aşamasında yapılacak işlemlerde; halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral parsel sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda, ilgili idareden alınacak aplikasyon krokisi esas alınacaktır.
- 7- Planda istikametini iki tarafında da korunan cephe olması halinde, halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral parsel sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda, plandaki yol aksının genişliği azaltılmamak, doğrultusu değiştirilmemek koşuluyla düzenleme yapmaya Belediyesi yetkilidir.
- 8- Planda düzenlenen cephe olmasına rağmen yol genişliği belirtilmemiş ise plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- 9- Ada içindeki farklı yapılaşma koşullarını (yükseklik, TAKS, KAKS vb.) belirleyen kademe hattı, kadastral parsel sınırlarından geçmektedir. Mer'i imar yönetmeliğine göre tevhit olabilen parsellerin kademe hattından tevhit olması halinde, kademe hattının yeri

korunacak olup oluşan parselde kademe hattının getirdiği koşullar korunarak uygulama yapılacaktır.

10- Planlama alanında yapılacak binalarda;

- Çekme kat yapılamaz.
- Çatı eğimi %45'i, mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçemez.
- Çatı eğimi; saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanacaktır.
- Saçak yapılması halinde 0.60 m, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktada 0.50 m içeri çekilerek 1.20 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak oluşturulan çatı örtüsünde gizli dere uygulaması ve son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyesler yapılabilir. Dış parapet 0.50 metreyi geçemez.

11- Mer'i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılabilen parsellerde; 5 kata kadar, planda verilen

~~yan ve arka bahçe mesafelerine ölçülere~~ uyulur. 5. kattan sonra yapılacak her kat için; yan

ve arka bahçe mesafelerine 0,30 m ilave edilir. ~~Bu doğrultuda yan ve arka blok ölçüleri~~

~~0.30 m geri çekilir.~~ Mer'i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılamayan parsellerde planda

belirtilen ~~bahçe mesafelerine ölçülere~~ uyulur.

~~Kadıköy Belediye Meclis Tadilatı~~

12- Planda KAKS (emsal) verilmeyen parsellerde çıkma boyu 1,50 metreyi geçemez.

13- “YK” rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir.

14- “MK” rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkmalar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir.

Ancak plan üzerinde birden fazla blok verilen parsellerde; bloklarda ayrı ayrı uygulama yapılmak istendiğinde, plan üzerinde gösterilen blokların şekli, yeri ve kat adedine uyulacaktır.

15- Bitişik düzene tabi binaların ön ve arka cephelerinde yapılacak çıkımlar bitişik yan komşu sınırlarına açık çıkımlarda 1 metreden, kapalı çıkımlarda ise 2 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak mevcutta komşu binanın çıkmasının parsel bitişik olması durumunda bu koşul aranmaz.

16- Planda yer alan (▲) işareti, kot alınacak yolu göstermekte olup köşe başı parsellerde kot (▲) işaretinin bulunduğu yoldan alınacaktır.

17- Parsellerde kot alınacak nokta planda belirlenmemişse mer'i İmar Yönetmeliğine göre belirlenecek olup birden fazla yola cephesi olan parsellerde hangi yoldan kot alınacağı çevre teşekkülüne göre İlgili Müdürlüğü'nce belirlenecektir.

Ayrık düzen parsellerde; yol cephesi dışında, bina derinliği boyunca kademelendirme aranmaz.

18- İlgili Kurul Kararı gereği; 493 adada yönetmelik şartlarında belirlenecek ± 0.00 kotuna göre parselin eğimi nedeniyle bodrum kat açığa çıkması durumunda yönetmeliğin kademelendirme ile ilgili maddelerine göre uygulama yapılacaktır. Birden fazla yoldan cephe alan köşe başı veya ara parsellerde kot alınan noktaya göre bodrum katların açığa çıkması durumunda diğer yollardan planda belirlenen yükseklik şartının sağlanması amacıyla kademe derinliğinin en az 6.00 metre olması şartıyla yönetmeliğe göre kademe yapılacaktır. Projelerin hazırlanmasında planda tanımlı imar hattı derinliği kullanılacak olup, imar hattı dışına çıkma yapılamaz.

19- Eğimden dolayı iki (2)'den fazla bodrum kat iskân edilemez. Eğimden dolayı ikiden fazla açığa çıkan katlar iskân edilmeyip ortak alan olarak kullanılacaktır. Eğimden dolayı kazanılan bağımsız bölümler emsal uygulaması olan alanlarda emsale dahildir.

20- Eğimden dolayı iskân edilebilecek ikiden fazla bodrum kat açığa çıkan parsellerde; yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre alınmış olan yapı ruhsat veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde iskan edilen bodrum

katının, yürürlükteki imar yönetmeliği şartlarına göre de iskan koşullarını sağlaması halinde, ruhsatlı projesindeki kadar bodrum kat yapılabilir.

21- Ayrık düzen ve ayrık blok düzen olarak yapılan binalarda, bina cephesi minimum 6 metredir. Ancak binanın ön cephesi dışındaki bir cephesi 2 metreye kadar düşürülebilir.

22- Ayrık düzende, plan şartlarında yapılaşamayan parsellerde, bina cephesi 6 m olacak şekilde, arka ve yan bahçe mesafeleri 1,5 metreye kadar düşürülebilir.

Bu alanlarda tekli (ayrık), ikili veya üçlü bloklar düzenlenebilir. Ancak bina cepheleri toplam 30 metreyi geçemez.

23- Ayrık-İkiz Düzen (Aİ) lejantı ile gösterilen parsellerde yapılacak binalar; yine (Aİ) olarak belirtilen yan parselle ikiz blok düzenlenecektir.

24- Ayrık düzende parsel cephesi 3 metreden az olan parsellerde bina yapılamaz. Cephe genişliği 3 m ve daha fazla olan parseller geriye doğru genişliyorsa cephe şartını sağladığı noktadan itibaren planda verilen ayrık nizam yapılanma şartlarında bina yapılabilir.

25- Ayrık düzen olarak yapılaşan parsellerde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı maksimum TAKS değerini geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

26- Bitişik düzen parsel cephe genişliği minimum 4 metredir.

27- Minimum piyes ölçülerinde yapılaşma sağlayamayan parsellere komşusu bulunduğu parsellerle, mevcut durum dikkate alınarak, tevhid şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir. Yapılaşmaya uygun olmayan parselin, her iki yanında teşekkül etmiş bina bulunması ve parselde mevcut bina bulunması halinde mevcut binanın aynısı veya

2. Ayrık düzende; yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 1,5 m olacak şekilde, 6 m bina cephe şartı aranmadan, maksimum bina derinliği 20 m, en fazla 2 kat yüksekliğinde,

3. Bitişik düzende; arka blok çizgisine uyularak, 4 m bina cephe şartı aranmadan, en fazla 2 kat yüksekliğinde yapı yapılabilir.

- 28-** Planda ölçü verilmeyen bloklarda plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- 29-** Yola mahreci olmayan parsellerde; önündeki pasif yeşiller ve yeşil bantlardan mahreç sağlanır.
- 30-** Tescilli kültür varlıkları ile koruma alanlarında, İlgili Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 31-** Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde tescilli eserlerin korunması ve sergilenmesi amacıyla yapılacak örtü, gezi yolları, aktivite alanları, teknik alanlar vb. yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmez, bunlara ilişkin yükseklik ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesi ve ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak projesinde belirlenecektir. Bu parsellerde tescilli eser dışında kalan ana yapının çekme mesafeleri, yapılabilecek bodrum kat sayısı, otopark alanları vb. hususlar ilgili Koruma Kurulu kararı doğrultusunda onaylanacak projesinde belirlenecek olup yol cephelerinde çekme mesafeleri içerisinde otopark rampası yapılabilir.
- 32-** Tescilli yapının yola veya yan parselde taşması durumunda onaylı projesine göre tevhit, ifraz, sınır düzenlemesi Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşüyle yapılabilir.
- 33-** Planda istikameti korunan cephe olarak belirlenen tescilli parsellerde; bina ve istikamet sınırı İlgili Kurul Kararı doğrultusunda değiştirilebilir ve terkler bu doğrultuda yapılır.
- 34-** Parsellerde ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 35-** Anıt Ağaç olarak tescil edilen ağaçlar korunacaktır. Anıt ağaçların yer aldığı alanları içeren her türlü düzenleme ve proje için ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun görüşü alınacaktır.
- 36-** Mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla, “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)” dışında kalan alanlarda, Ayrık Düzen ve Ayrık Blok Düzen yapılanma koşullarında;
- Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m ve 5m'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1 metre,

- Yan ve arka bahçe mesafeleri 5m ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 metre çekilecektir.
- Derinliği 50m'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden ~~3~~ ² metre,
Kadıköy Belediye Meclis Tadilatı
- Derinliği 75m'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden ~~5~~ ³ metre çekilerek uygulama yapılacaktır.
Kadıköy Belediye Meclis Tadilatı

37- 400 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; çatı yüzeyi ve zemin yüzeyi yağmur sularının tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanarak, wc rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere mekanik tesisat projesine “yağmursuyu toplama tankı sistemi projesi” de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Yağmursuyu toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Yağmursuyu toplama tankı; parsel büyüklükleri 400-800 m²: min. 12 m³, 801-999 m²: min. 15 m³, 1000-1500 m²: min. 18 m³, 1501-2000 m²: min. 20 m³, 2001 m² ve üzerinde ise min. 25 m³ hacme sahip olacaktır. Yağmursuyu toplama tankı tahliye hattı, varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.

38- 2000 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; gri suların toplanması için tabii zemin altında gri su toplama tankı tesis edilecek olup, toplanan bu sular wc rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesine “gri su toplama tankı sistemi projesi” de eklenecektir. Gri su toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 5 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Gri su toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Gri su toplama tankı; parsel büyüklükleri 2000 m² ve üzerinde min. 30 m³ hacme sahip olacaktır.

39- Planlama alanında kentsel ısı adası etkisinin azaltılması amacıyla yapılacak binaların çatı ve cepheleri ile kentsel yüzey malzemelerinde ısı tutan renk kullanılmamalı, binalarda ağaçlandırma, çatı bahçeleri ya da çatı yüzeylerinde yansıtıcı özelliği yüksek olan renk ve malzemeler kullanılmalıdır.

40- Konut Alanları ve üst katların konut olarak kullanıldığı Ticaret+Konut (TİCK) Alanlarında cam giydirme cephe yapılamaz.

41- Ön bahçenin sert zemin olması halinde, kaplama malzemesi olarak yağmur suyunu geçirebilecek boşluklu beton veya boşluklu parke taşı vb. kullanılacaktır.

42- Planlama alanında;

- Seyitahmet Deresinin kolları Barbaros ve Dinlenç Derelerine ilişkin planda belirtilen alanlar ile
- Kurbağalıdere'nin dere işletme bandına komşu olan parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır.

Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında;

- Mer'i imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacak olup herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.
- Bu alanlardaki parsellerde bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarları sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmelidir.

43- Planlama alanında yer alan atıksu tünel akslarının sağ ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik alan ile düşeyde tünel boru üst kotuna 2 x D (çap) mesafede herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jet grout vb. çalışmalar yapılmadan önce İSKİ görüşü alınacaktır.

44- Planlama alanında yer alan tarihi vakıfsu hatları, su depoları ve tarihi çeşmeler korunacak olup yapılacak her türlü çalışmada İlgili İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

45- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakatı ve ilgili idarelerce de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

46- Otopark ihtiyacı mer'i Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.

47- Konut alanları ve Ticaret+Konut alanları dışında kalan fonksiyonlarda otopark giriş çıkışları ile ilgili UTK kararı alınarak uygulama yapılacaktır.

48- Konut, Ticaret, Ticaret+Konut Alanlarında; 300m²'den küçük parsellerde ses yalıtımı yapılması koşulu ile ilave çekme mesafesi şartı aranmaksızın yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar araç platformu ile beraber araç asansörü ve otopark rampası yapılabilir.

49- İlgili kurum ve kuruluşların (İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü vb.) uygun görüşleri doğrultusunda, yatırımcı idare tarafından kamu yararı kararı ile birlikte gerekli teknik ve güvenlik önlemleri alınması kaydıyla;

- Kentsel Çalışma Alanları ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (belediye hizmet alanı, eğitim alanı, spor alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, sağlık alanı, idari tesis alanı, ibadet alanı) tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunması ve
- Açık ve Yeşil Alanlar, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde

UKOME kararıyla olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

50- Metro güzergâhlarında kalan alanlarda uygulama aşamasında yapının; kazı-destek sistemi, yapı-tünel etkileşimi, temel alt kotu, toplam yapı yükü uygunluğu vb. açılardan tünellere

olumsuz bir etkisinin olmadığı yetkin bir üniversiteye hazırlatılacak olan detaylı bir teknik rapor doğrultusunda İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.

51- Açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlar (yol, yeşil alan vb.) dahil tüm fonksiyon alanlarında; proje ve uygulama aşamasında meri mevzuat hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, sosyal altyapı alanlarında ve tüm yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

52- Planlama alanının tamamında yürürlükteki Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda belirlenen şartlara uyulacaktır. İnşaat yapım aşamasında parsel bazında hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları onaylanmadan ve bu rapordaki belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

53-1 “Mer”i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve

parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; ~~2981 sayılı af yasası ve~~ 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.
Istanbul Büyükşehir Belediye Meclis Tadjlatı

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

54- Plan onama sınırı içerisinde “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” içerisinde kalan alanlarda; sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) uygulanabilir.

Kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa, uygulama imar planında verilen yapı yoğunluğu ve yüksekliğini aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir.

Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılmayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.

55- Plan onama sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda mer'i imar yönetmeliği ve ilgili diğer mer'i yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1- KONUT ALANLARI

1-1 Konut Alanında kalan parsellerin yapılanma koşulları plan paftasında belirtilmektedir. Bu alanlarda bina tamamında konut yapılacak olup yoldan cephe alan zemin katlar ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar mer'i yönetmelik şartlarına göre dükkan olarak kullanılabilir.

1-2 Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; özel veya kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, öğrenci yurdu ile belediye hizmet alanı yapılabilir.

1-3 “Ayrılıkçesme Konut Alanları (KA)” rumuzlu parsellerde;

- Planda belirtilen B-2 kat=7,50 m olarak uygulanacaktır.
- Konut harici fonksiyonlar yer alamaz.
- Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- Bina cephelerinde boşluk oranı %50'yi geçemez, parlak ve koyu renkler, hakim renk olarak kullanılamaz.

2- MEVCUT DOKUSU KORUNACAK ALAN (DK)

Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK) sınırı içinde kalan alanlarda;

2-1 Planda belirtilen BL-2 kat=7,50 m BL-3 kat=11,00 m olarak uygulanacaktır.

2-2 Konut alanında kalan parsellerde konut harici fonksiyonlar yer alamaz.

2-3 Ticaret + Konut fonksiyonu verilen alanların tamamı konut olarak da kullanılabilir.

- 2-4** Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı yapılabilir.
- 2-5** Sınır düzeltmesi ve planda getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk/ihdas) dışında, mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esas olup tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz. Ancak plan şartlarına göre yapılaşmayan parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir.
- 2-6** Ticaret+Konut alanları dışında kalan alanlarda bodrum kat; su deposu dışında planda belirlenen blok arka sınırını aşamaz. Bu alan dışında kalan alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak olup zemin altında ve üzerinde yapı yapılamaz, tabii zemine oturmayan teras yapılamaz.
- 2-7** Plan genel hükümlerinde çatılara ilişkin belirtilen hususların yanı sıra bu alanlarda;
- Çatı eğimi saçak ucundan başlayacak olup çatı şekli beşik çatı olarak uygulanacaktır. **Kadıköy Belediye Meclis Tadilatı**
Ancak blok başı ve sonundaki yapılarda çevre teşekkülüne göre İlgili Müdürlüğünce belirlenecektir.
 - **Kadıköy Belediye Meclis Tadilatı**
Çatı kaplamasında metal ya da şingil vb. malzemeler kullanılamaz. Çatı kaplaması olarak kiremit gibi geleneksel yapım sistemine uygun malzemeler kullanılacaktır.
- 2-8** Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- 2-9** Bina cephelerinde boşluk oranı %50'yi geçemez, **parlak** ve koyu renkler hakim renk olarak kullanılamaz. **Kadıköy Belediye Meclis Tadilatı**
- 2-10** Ön bahçe duvarlarının yüksekliği 1 metreyi geçemez, üzerine 0,5 metreyi geçmeyen ahşap veya metal malzemeden parmaklık yapılabilir.

3- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3-1 TİCARET ALANLARI

T1, T2 ve T3 olarak belirtilen ticaret alanlarının yapılanma koşulları plan paftasında gösterilmiş olup bu alanlarda;

3-1-1 İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

3-1-2 Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla;

- Kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı,
- özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis, özel kültürel tesis ile
- özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.

3-2 TİCARET+KONUT ALANLARI

Ticaret+Konut (TİCK) Alanında kalan parsellerin yapılaşma koşulları plan paftasında belirtilmekte olup bu alanlarda;

3-2-1 Zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

Üst katlarda; hizmete yönelik (büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri, kurslar, etüt merkezleri vb.) fonksiyonlar yer alabilir.

Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla;

- kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı,
- özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis ile
- özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.

3-2-2 Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın konut olarak kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir.

3-2-3 İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2022 tarihli ve 1516 sayılı kararı doğrultusunda, 253 Ada 53 Parselde 10.02.2021 tarih ve 134 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilen plan kapsamında;

- Kadıköy ilçesi, Koşuyolu Mahallesi, 253 Ada, 53 Parsel D-100 Karayoluna cepheli olduğundan yapılacak binaların +/- 0,00 kotu D-100 karayolundan alınacaktır.
- DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğünün 11.11.2020 tarih ve 3351 sayılı görüşü doğrultusunda, uygulama aşamasında yeniden görüş alınacaktır.

3-3 RESMİ KURUM ALANLARI

3-3-1 Bu alanlarda; merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimleri, hükümet konağı, kaymakamlık, muhtarlık, adliye, emniyet hizmet alanları (karakol, emniyet müdürlüğü, emniyet lojmanı), müftülük binası vb. kamu ile kamuya hizmet eden kurum ve kuruluşlar vb. yönetsel idari birimler yer alabilir.

3-3-2 Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak, ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3-4 BELEDİYE HİZMET ALANI

3-4-1 Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli belediye ve hizmet binaları, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, aile sağlığı merkezi, anaokulu, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asphalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, kapalı ve açık pazar yeri, otopark, halk eğitim merkezi, meslek edindirme merkezleri, muhtarlık, kültürel ve sosyal tesisler, sağlık tesisi, hayvan hastanesi, spor tesisi, idari ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

3-4-2 Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak, ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3-4-3 Plan sınırı içerisinde kalan 477 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz İSKİ Hizmet Alanıdır.

3-5 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

3-5-1 Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

3-5-2 Bu alanlarda önceki imar planlarına göre alınmış olan her türlü ruhsat ve iskan hakları müktesep hak olarak kabul edilecek olup bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda KAKS:0,25 Yençok:7,50 metre olarak uygulama yapılacaktır.

3-6 PAZAR ALANI

3-6-1 Bu alan açık pazar alanı olarak kullanılmadığı günlerde otopark, deprem halinde acil toplanma alanı vb. olarak kullanılacaktır.

3-6-2 Açık Pazar Alanının %50lik kısmında Yençok: 4 m, tek kat çelik konstrüksiyon yapı yapılabilir. Bu alanın altı ve üstü pazar ve otopark olarak kullanılabilir olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3-6-3 Planda gösterilmiş olan Su Kanalları Koruma Kuşağı (dere işletme bandı) parsel uhdesinde olup terkin işlemine konu edilmeyecektir.

4- TURİZM ALANLARI

4-1 OTEL ALANI

4-1-1 Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir.

4-1-2 Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması ya da henüz inşaat ruhsatı almamış parsellerde; TAKS:0,40 KAKS:1,75 Yençok:6 kat koşullarına göre İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

4-1-3 Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.

4-1-4 Otel dışında başka amaçla iskan edilemez, birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

5- SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Bu alanlarda kamu veya özel mülkiyete ait; eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel, dini ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir.

Parsel bazında onaylanmış olan imar planlarına göre alınmış olan ruhsatlar doğrultusunda parsellerde yapılaşma hakları (*taban oturumu, bina boyutları, iç kat yükseklikleri, kot alınacak nokta, çatı formu ve eğimi vb.*) müktesep hak olarak kabul edilecektir. Bu parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması veya henüz ruhsat almamış parsellerde yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası ve plan notlarında belirtilmektedir.

Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak ve ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde ise İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5-1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- 5-1-1** Eğitim Tesisleri Alanı kamu veya özel; Anaokulu, Kreş, İlkokul, Ortaokul, Lise, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, Eğitim Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.
- 5-1-2** Bu alanlarda eğitim tesislerine hizmet edecek yurt, kütüphane, kapalı ve açık spor salonu ve üniteleri, yemekhane, kantin, idari hizmet yapıları, sosyal tesis, konferans salonu vb. üniteler yapılabilir.
- 5-1-3** Kamuya ait anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise ve mesleki eğitim lisesi vb. farklı lejantlarda, okul fonksiyonu verilen alanlarda; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı ve ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, söz konusu fonksiyonlar arasında değişim yapılabilir.
- 5-1-4** Planda kamu veya özel "Eğitim Alanı" olarak gösterilen parsellerde; anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise vb. eğitim kurumları bir arada yer alabilir.

5-2 YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI

Bu alanlarda kamu veya özel yükseköğretim tesisleri ile bu tesislere hizmet edecek yurt, kütüphane, kapalı ve açık spor salonu ve üniteleri, yemekhane, kantin, idari hizmet yapıları, sosyal ve kültürel hizmet yapıları yapılabilir.

5-3 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- 5-3-1** Bu alanda ilgili Bakanlığın mevzuatına uygun olarak kamu veya özel hastane, sağlık ocağı, aile sağlığı merkezi, halk sağlığı laboratuvarı, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, verem savaş dispanseri, AÇSAP Merkezi (Ana Çocuk Sağlığı ve Aile Planlaması Merkezi), TSM (Toplum Sağlığı Merkezi), ağız ve diş sağlığı merkezi, semt polikliniği gibi ilk basamak sağlık tesisleri ve Sağlık Bakanlığına bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.
- 5-3-2** Bu alanlarda sağlık tesislerine hizmet eden kafeterya, restoran, kreş, sosyal tesisler, gazete bayii, eczane, optik, medikal satış birimleri, çamaşırhane, hastaneye hizmet edecek teknik üniteler ve otopark yer alabilir.

5-3-3 Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

5-4 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

5-4-1 SOSYAL TESİS ALANI

Bu alanlarda kamu veya özel sosyal tesis alanları bulunmakta olup sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kurs, yurt, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri, kreş, kadın ve çocuk sığınma evi gibi fonksiyonlar yer alabilir.

5-4-2 KÜLTÜREL TESİS ALANI

Bu alanlarda kamu veya özel kültürel tesis alanları bulunmakta olup toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.

5-4-3 SPOR ALANLARI

5-4-3.1 Bu alanlarda kamuya ait kapalı ve açık alan gerektiren spor tesisleri yer alabilir.

5-4-3.2 Açık veya tabii ya da tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar yapılabilir.

5-4-3.3 Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.

5-4-4 ÖZEL AÇIK SPOR ALANI

5-4-4.1 Bu alanlar içerisinde açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

5-4-4.2 Yençok=4,50 m (1 kat) ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; wc, büfe, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri gibi tesisler yapılabilir.

5-5 İBADET ALANLARI

Bu alanda dini tesis yapısı ile birlikte şadırvan, dini tesis lojmanı vb. gibi diğer sosyal kullanım amaçlı yapılar yapılabilir.

6- ACIK VE YEŞİL ALANLAR

6-1 PARK ALANI

- 6-1-1** Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- 6-1-2** Yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, oyun eğlence parkları, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri vb. birimler yer alabilir.
- 6-1-3** Dere yapı yaklaşma/Dere işletme bandı sınırları içerisindeki park alanları hariç, maksimum Emsal:0,03 ve Yençok:4,50 metreyi geçmemek ve sökülüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla kafeterya, çay bahçesi, büfe, wc, güvenlik kulübesi vb. yapılar yer alabilir.
- 6-1-4** 2500 m² üzeri parklarda, parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları toplamda % 5'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, aile sağlığı merkezi, muhtarlık gibi kamu hizmet tesisleri yapılabilir.
- 6-1-5** Bu alanlar; mevcut ağaçların korunması ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması kaydıyla zemin altı katlı otopark ve metro çıkış alanı olarak kullanılabilir olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
- 6-1-6** Bu alanlarda; (İstanbul Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) gibi) ilgili kamu kurumlarının görüşleri alınarak, afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdüreceği bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi,

toplanma alanı (TA), geçici barınma alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri ile bu ihtiyaçların karşılanmasını sağlayacak (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) alt yapı birimleri yer alabilir.

6-1-7 469 adada yer alan Park alanında oturma alanı 100 m²'yi geçmeyen zemin altı tuvalet ve zemin üstü şadırvan düzenlenecektir.

6-2 PASİF YEŞİL ALAN

Karayolu kamulaştırma kuşağı ve refüj alanları pasif yeşil alanlardır. Gösterimleri şematik olup ilgili kamu kurumunca gerektiği şekilde düzenlenir.

6-3 MEZARLIK ALANI

Mezarlık alanlarındaki mevcut ağaçlar korunarak gerektiğinde ağaçlandırma çalışması yapılacaktır. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

7- AFET TEHLİKELİ ALANLAR

7-1 YAPI YASAKLI ALAN

7-1-1 İSKİ kararı ile belirlenmiş olan (dere işletme bandı) Su Kanalları Koruma Kuşakları yapı yasaklı alanlardır.

7-1-2 Bu alanlarda İSKİ için gerekli arıtma ile ilgili tesisler dışında herhangi bir yapı ve derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmaz.

7-2 TAŞKINA MARUZ ALAN

7-2-1 Yapı Yasaklı Alan (Dere İşletme Bandı) dışında kalan “taşkın önlemleri yapılaşma alanı”dır.

7-2-2 Planlama alanında; Seyitahmet Deresinin kolları Barbaros ve Dinlenç Derelerine ilişkin planda belirtilen alanlar ile Kurbağalıdere'nin dere işletme bandına komşu olan parseller, “taşkın önlemleri yapılaşma alanı” olup bu alana ilişkin koşullar plan genel hükümlerinde belirtilmektedir.

7-3 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 Önlemler Alanlar: Planda sınırları belirlenmiş olan Yerleşime Önlemler Alanlar; 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. ÖA-1a: Sıvılaşma tehlikesi olan alanlardır. Kalın sıvılaşabilir tabaka nedeniyle yapı temelleri için kalınlığa bağlı olarak kazık temel tasarımı, birden fazla bodrum kat yapılması ya da zeminin iyileştirilmesi gibi ağır önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önüne alınmalıdır.

B.2. ÖA-1b: Sıvılaşma tehlikesi olan alanlardır. Yapı temellerinde bodrum kat yapılması gibi hafif önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önünde bulundurulmalıdır.

B.3.ÖA-4a: Yapay dolgu, alüvyon, kuşdili formasyonlu alanlardır. Kalın yapay dolgudan dolayı yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda ağır önlemlerin alınması gerekmektedir.

B.4. ÖA-4b: Yapay dolgu, alüvyon, kuşdili formasyonlu alanlardır. Yüzeysel yapay dolgulardan dolayı yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda muhtemelen hafif önlemlerin alınması yeterli olacaktır.

B.5. ÖA-5b: Diğer mühendislik problemleri açısından değerlendirilen alanlardır. Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.

B.6. ÖA-6a: Bu alanlarda birçok temel problemden dolayı yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı ağır önlemler alınmalıdır.

B.7. ÖA-6b: Bu alanlarda birçok temel problemden dolayı yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.

8- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

8-1 KARAYOLLARI

Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, trotuar ve yaya akslarının gösterimi şematik olup, yol en kesiti içerisinde değildir.

Ana arter yollarda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre, ara yollarda da İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, cep otoparkı, taksi durağı, acil yardım (itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılabilir.

8-1-1 ERIŞME KONTROLLÜ KARAYOLU

Planda gösterilen D-100 Karayoludur. Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

8-1-2 BİRİNCİ DERECE YOL

Genişliği 18 m ve üstünde gösterilen yollardır.

8-1-3 İKİNCİ DERECE YOL

Genişliği 12 m ile 18 metreye kadar olan yollardır.

8-1-4 ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

Genişliği 10 m ile 12 m metreye kadar olan yollardır.

8-1-5 DÖRDÜNCÜ DERECE YOL

Genişliği 10 m altında gösterilen yaya ve servis yollarıdır.

8-1-6 BİSİKLET YOLLARI

8-1-6.1 İBB, Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından iletilmiş olan bisiklet yolu ve bisiklet park yerleri plan paftası üzerinde gösterilmiş olup uygulama projeleri ile imar planları arasında farklılık bulunması durumunda projeler esas alınacaktır.

8-1-6.2 Planda gösterilenler dışında da kent içi yollarda yol en kesiti ve yeşil (park, refüj vb.) alanlar içinde; yürürlükteki “Bisiklet Yolları Yönetmeliği”nde tanımlanan bisiklet yolları, bisiklet istasyonları ve bisiklet park yerleri vb. alanlar ayrılabilir.

8-1-7 GENEL OTOPARK (P)

8-1-7.1 Park alanı üzerinde (P) rumuzu verilen yerlerde zemin altı katlı otopark, diğerlerinde açık otopark yapılabilir.

8-1-7.2 Üzerinde (P) rumuzu olan park alanları ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda, yatırımcı idare tarafından gerekli olan teknik ve güvenlik önlemleri alınması kaydıyla konut alanları, ticaret alanları, konut+ticaret alanları, park ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilir.

8-1-7.3 Zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz. Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

8-1-7.4 Ayrıca ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması koşulu ile özel veya tüzel mülkiyete konu alanlarda ilgililerinin talebi doğrultusunda ana arterlerde ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınması şartıyla özel otopark yapılabilir.

8-2 İSTANBUL BOĞAZI KARAYOLU BOĞAZ GEÇİŞ TÜNELİ

8-2-1 Plan sınırları içinde yer alan “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Projesi” sınırı ile yürürlükteki “İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli”ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı esas alınmış olup bu kapsamda kalan alanlarda; belirtilmeyen hususlarda 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planı” ile 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı” hükümleri geçerlidir.

8-2-2 İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Projesi kapsamında kalan parsellerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

8-3 KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

Planlama alanı içerisinde “Kadıköy-Kartal (Sabiha Gökçen) Metro Hattı” ile “Gebze-Halkalı (Marmaray) Demiryolu Hattı” bulunmaktadır.

8-3-1 DEMİRYOLLARI

Planlama alanında yer alan “Marmaray Proje Alanı” içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır.

- a. Marmaray Projesine ait tesisler ve bunların müstemilatı niteliğindeki yapılar (trafo, eşanjör, elevator, konveyör, kontrol kulübesi vb.) için Avan projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- b. Geçiş bölgesi içindeki geçici ve kalıcı yeni yapılaşmalara ilişkin projeler DLH Genel Müdürlüğü onayına tabidir.
- c. Planlarda, güzergah üzerindeki yapılaşma için kritik kotlar ve bu kotların geçerli olduğu alanlar verilmiştir.

Buna göre;

(c-1-) Gerek planlanan delme tünellerin gerekse mevcut veya gelecekte yapılması planlanan binaların güvenliği ve stabilitesi açısından, kritik kotların altında hiçbir yerde hiçbir inşaat faaliyeti (delme tüneller hariç) ve bu kotların altında ankraj, kazık vb. iksa sistemleri de dahil olmak üzere geçici veya kalıcı amaçlı hiçbir yapı yapılamaz.

(c-2-) Tünel tasarımı, zati ve hareketli yüklerin kombinasyonu esas alınarak, tünel üzerindeki binaların her katı için 12 KN/m² minimum yük temeli etkileyecek şekilde mevcut yapılaşma koşullarına göre yapılmıştır. Mevcut durumda üzerinde yapı bulunmayan parsellerde gelecekte yapılacak olası yeni binalar için toplam 50KN/m² sürşarj yükü kabul edilmiştir. Verilen kritik yapılaşma sınırları içinde bu yükün üzerinde hiçbir bina inşa edilmeyecektir. Bu alanlarda mevcut yapılaşma koşulları korunacaktır.

- d. Üstte yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında üstte herhangi bir yapı yapılamaz.
- e. Üstte yeni yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında herhangi bir yeni inşaat yapılamaz.
- f. Marmaray Projesi kapsamında kalan parsellerde DLH Marmaray Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

8-3-2 RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

8-3-2.1 Planlama alanından geçen Kadıköy-Sabiha Gökçen Metro hattı ve koruma sınırı içinde kalan tüm alanlarda uygulama yapılmadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

8-3-2.2 Yeraltında kalan metro güzergahı üzerindeki alanlarda mer'i plan hükümleri geçerli olup bu alanlarda uygulama yapılmadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

8-3-2.3 Jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

8-4 ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

8-4-1 ENERJİ NAKİL HATTI

Planlama alanında:

- 154 KV Kadıköy-Selimiye Yer Altı Kablosu
- 154 KV Kadıköy-Küçükbakkalköy Yer Altı Kablosu
- 154 KV Kadıköy-Göztepe Yer Altı Kablosu geçmektedir.

8-4-1.1 Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır.

8-4-1.2 TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

8-4-2 ENERJİ ÜRETİM ALANI

“Marmaray ve Demiryolu Boğaz Tüp Geçişi Projesi İbrahimağa Trafo Merkezi” bulunmakta olan bu alanda TEİAŞ Trafo ve Marmaray Projesi BC1 ve CR1 Trafo ve Jeneratör yapıları yer alacak ve 07.06.2011 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P. Değişikliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8-4-3 TRAFO ALANI

8-4-3.1 Planda belirlenen trafo alanlarının yeri ve şekli İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.

8-4-3.2 Trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil, yol vb. sosyal ve teknik altyapı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak trafo yeri ayrılabilir.

8-4-3.3 Ayrıca bu planda gösterilmeyen trafo yerleri mülkiyet sahiplerinin izin vermesi (tapuya şerh düşülmesi kaydıyla) ve AYEDAŞ'ın teklif ettiği şahıs parsellerinde geçici süre ile yapılır. Trafo yerleri mimari projenin vaziyet planında belirtilir.