

RASİMPAŞA KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ K.A.U.İ.P.
PLAN NOTLARI

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 Kararlarınauyulacaktır.

4- Kurul kararı ile tescil edilen ya da tescilden düşen taşınmazlarda, ilgili idarelerce plan paftası üzerinde değişiklik yapılmasına gerek olmaksızın Kurul kararına göre uygulama yapılabilir.

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 ve parsel sınırına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla, düzenleme yapılacaktır.
- 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 Kentsel Tasarım Rehberi; Kurul ve Meclis tarafından onaylandıktan sonra ilgili idare tarafından uygulama yapılacaktır.

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.

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.
- 55 ada 12 parsel, 203 ada 3 parsel ve 256 ada 3 parsel sayılı taşınmazlarda, komşuluğunda yer alan tescilli yapıların yüksekliği dikkate alınarak Yençok=9.50 metredir” ve “188 ada 14 parsel, 188 ada 15 parsel, 189 ada 8 parsel, 190 ada 15 parsel, 195 ada 1 parsel, 196 ada 3 parsel, 198 ada 18 parsel, 198 ada 24 parsel, 213 ada 48 parsel, 213 ada 52 parsel, 258 ada 20 parsel, 997 ada 26 parsel ve 998 ada 82 parsel sayılı taşınmazlarda, komşuluğunda yer alan tescilli yapıların yüksekliği dikkate alınarak Yençok=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. Parsel 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 önemli yapılaşma alanında kalmaktadır.

Bu alan içerisinde yapılacak inşai uygulamalar öncesinde İSKİ görüşü alınması zorunludur. İSKİ’den alınacak bina subasman kotunun altında kalan bodrum kat bağımsız bölüm olarak iskan edilemez. Alan içerisinde yer alan tescilli yapılar için taşkın riskini bertaraf etmek adına İSKİ’den alınacak subasman kotu esas alınarak rekonstrüksiyon yapılması esastır.

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.

22- Planlama alanında minimum bina cephesi 4metredir. Bu ölçüyü sağlamayan parsellerde yanındaki parsellerden biriyle 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 yapının yola veya yan parselde taşması durumunda onaylı projesine göre tevhit, ifraz, sınır düzenlemesi Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşüyle yapılabilir.

26- Çatılarda;

- Meyil max.%33 olup kiremitle örtülecektir.
- Teras, çatı katı-çekme kat ile çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz.

27- Korunması gerekli tescilli yapıların mevcut bahçe duvarlarına ilişkin İlgili 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 bulunulan taşınmazların tapu kayıtlarında cinsinin ahşap, kagir, köşk, sarnıç vb. olması durumunda Belediyesince 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

Rasimpaşı Mahallesi, küçük bir bölümü de Osmanağa Mahallesi içerisinde yer alan “**Rasimpaşı Kentsel Sit Alanı**”nı kapsamaktadır.

2.KORUNACAK ALANLAR VE UNSURLAR

2.1. SİT SINIRI

Sit sınırı, plan onama sınırı da olan “**Rasimpaşı 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 aslı fonksiyonu dışında kullanılması söz konusu olduğunda Koruma Bölge Kurulu’nun onayı alınması zorunludur.

2.3. TESCİLLİ BİNALAR

Korunması gerekli II. grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen bu yapılarda basit onarım, tadilat, tamirat uygulamalarında ilgili KUDEB’den izin alınacak olup bunun dışındaki tüm uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır. Projesi olmayan tescilli yapılara basit bakım onarım izni, rölöve ve/veya fotoğraf albümünün (tavan, döşeme, doğrama ayrıntıları vb) hazırlanarak kurula iletilmesi ve değerlendirilmesi sonrası ilgili KUDEB tarafından değerlendirilebilir. Vakıflar Genel Müdürlüğü idare ve denetiminde olan mazbut veya mülhak vakıfların mülkiyetindeki taşınmaz kültür varlıklarının tadilat ve tamiratları özgün biçim ve malzemeye uygun olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne yaptırılır. Projesi olmayan tescilli yapılarda basit bakım onarım uygulamaları rölöve ve/veya fotoğraf albümünün (tavan, döşeme, doğrama ayrıntıları vb) hazırlanarak kurula iletilmesi ve değerlendirilmesi sonrası yapılacaktır. Ancak aciliyet teşkil eden durumlarda, tescilli yapının hayatiyetinin olumsuz etkilenmemesi adına çatı aktarımı ve oluk onarımı ilgili idarelerce değerlendirilebilir.

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 yapılar da 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

21.04.2017onaylı 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-2ve 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.
- 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, 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.

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.

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’nca tescil kararı bulunmayan parsellerde; yapılanma koşulları plan paftası üzerinde belirtilmiştir.

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 notlarının 2.2 ve 2.3 maddelerine göre işlem yapılacaktır.

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 Önlemleri 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. Önlemleri Alanlar-1(b) : ÖA-1b (Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları,

B.2. Önlemleri Alanlar-4(a): ÖA-4a (Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları),

B.3. Önlemleri Alanlar-5(b): ÖA-5b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar),

B.4. Önlemleri Alanlar-6 (a): ÖA-6a (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemleri Alanlar),

B.5. Önlemleri Alanlar-6 (b): ÖA-6b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemleri 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 ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANI

Planlama alanının bir kısmı Seyitahmet Deresi işletme bandı içinde ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Bu alan içerisinde yapılacak inşai uygulamalar öncesinde İSKİ görüşü alınması zorunludur. İSKİ’den alınacak bina subasman kotunun altında kalan bodrum kat bağımsız bölüm olarak iskan edilemez. Alan içerisinde yer alan tescilli yapılar için taşkın riskini bertaraf etmek adına İSKİ’den alınacak subasman kotu esas alınarak rekonstrüksiyon yapılması esastır.

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, tretuvar 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** Ayrık 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: $8 \leq$ Cephe Genişliği ≤ 12 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 m < 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
8m > n	90 cm	45 cm
12m > n > 8 m	120 cm	60 cm
12m > 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, müştemilat, 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.