22/05/2026 ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı onaylıdır.

İLÇE

İL: İSTANBUL

BURSA-G22-a-02-c-4-d

BURSA-G22-a-02-c-4-a

11/115

TT. 11-5-2006

KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ			
PLANIN İSMİ	11.05.2006 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÇEKME MESAFELERİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ		
Paftalı No: G22A02B24D		Ölçek:1/1000	
PLANLAMA EKİBİ	MESLEK	ADI SOYADI	İMZA
Raportör	Şehir Plancısı	İlknur ÖZERDEM	
Büro Sorumlusu	Şehir Plancısı	Sema ŞANAN	
Müdür	Y.Mimar-Şehir Plancısı	Zerrin KARAMUKLUOĞLU	
Kadıköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 05.06.2006 gün ve 2996-2995 sayılı yazısı ekinde olan plandır.			
PİN NO: UIP- 361123 705			

TOPLANTI BÜLTENİ
Kadıköy Belediyesi İmar Komisyonu Kararıdır

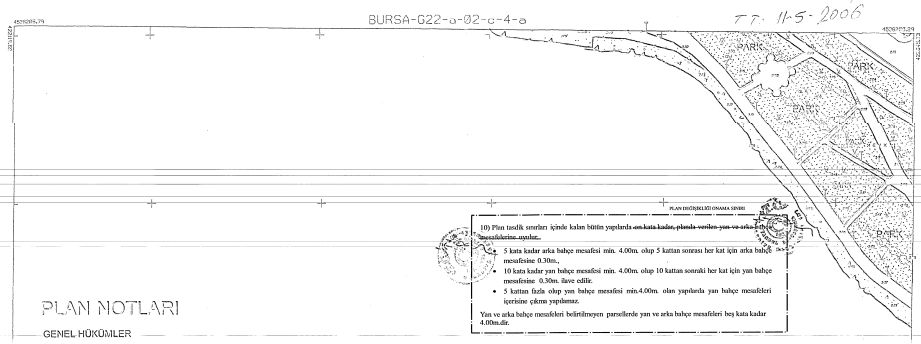
İMAR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 11/05/2006 tarih ve ... sayılı yazısı ekinde olan plandır.

Kadıköy Belediye Meclisinin 08/04/2006 tarih ve 2006/135 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.05.2006 tarih ... sayılı kararı ile onaylanmıştır ve onaylanan plandır.

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİ BAŞKANLIĞI

Kadıköy Belediye Başkanı



10) Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda ~~on kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur.~~

- 5 kata kadar arka bahçe mesafesi min. 4.00m. olup 5 kattan sonrası her kat için arka bahçe mesafesine 0.30m.,
- 10 kata kadar yan bahçe mesafesi min. 4.00m. olup 10 kattan sonraki her kat için yan bahçe mesafesine 0.30m. ilave edilir.
- 5 kattan fazla olup yan bahçe mesafesi min.4.00m. olan yapılarda yan bahçe mesafeleri içerisine çıkma yapılamaz.

Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyen parsellerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4.00m.dir.

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1) 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırıdır.

2) Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında ölçü farkı olanlarda imar uygulaması sırasında öncelikle uzlaşı ile uygulama yapılacaktır.

3) Uygulama İmar Planında; ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, sağlık tesisi alanı, ibadet yeri, karakol ve spor alanı gibi donatı alanları kamu alanı gaçmeden uygulama yapılamaz.

4) Plan tasdik sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda; sığınak yönetmeliği, dozerler yönetmeliği, yangından korunma yönetmeliği, otopark yönetmeliği, imar yönetmeliği (plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen tanımlar ve hükümlerde yönetmelik şartları geçerlidir) ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

5) Nazım İmar Planı plan notları doğrultusunda;

a) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez - E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'ndan "önce uygulanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre adaysal ve teknik altyapı alanları olarak (yol, yeşil alan, otopark vb) kamu eline geçmiş alanlardan gösterilmeyenler"bu plan üzerinde gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlar üzerinde; Nazım İmar Planı Notu doğrultusunda Belediyeye ait mevcut hizmet binileri da alana işlenmiştir.

b) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez - E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın onama binlinden önce; " Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında yapılmış inşaatların emsal hakları saklıdır".

N A N A N A N A N E T E T

c) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki fonksiyon ayrımı ve istikamet çizgileri; 1/1000 ölçekli planın düzeğinin gerekliliği hususunda göre cizilmiştir.

6) Plan onama sınırları içinde "Kadıköy'ün Jeolojisi ve Yerleşime Uygunluk Durumu Çalışması Raporu"na uyulacaktır.Bu raporda "Yerleşime Önlemli Uygun Alan" olarak belirlenen alanlarda bu önlemlere uyulacaktır. Parsel bazında zemin etüdleri yapılarak bu önlemli alanlarda alınması gerekli önlemler almarak, binaların statik hesapları da bu doğrultuda yapılacaktır.

7) Yerleşime uygun olmayan (YUO nitemesi ile gösterilen) Alan sınırının deniz tarafında kalan bölümlerindeki imar istikametleri geçerli olup imar istikameti içindeki yapılaşma alan, fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları şematik olup, bu alanda Zemin Etüdü Raporun hazırlanarak Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanmasından sonra imar istikametleri içinde yer alan yapılanma alanlarındaki fonksiyonlar ve yapılanma koşulları yeniden planlanarak onaylanacaktır.

8) İnşaat Emsali (KAKS) ve TAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Normal kat yüksekliği net 3 m yapılacaktır. Bina dışında müştemilat yapılamaz. Ağaç rovizyonu yapılmadan ve kat kesit alınmadan uygulama yapılamaz.

9) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS'ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

~~10) Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4.00m.dir.~~

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

11) Her türlü yaya ve taşıt yollarından ve parsel önündeki pasif yeşiller ile yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş - çıkışı yapılabilir. Ayrıca sahil parsellerinin önünde yer alan dolgu stanlarındaki 3 m ve daha geniş yaya yollarından parsellere mahreç sağlanır.

12) Bitişen fazla bodrum kat iskan edilabilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilir.

13) Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde kompu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir.

14) Tarlı yapılmış yeşil alanlardan beş kat dahil çekme mesafesi min 1.5 m olup, beş kattan sonraki her kat için plan koşulları uygulanacaktır.Yeşil alan tarafında yerleşecek çıkmalar yönetmelik şartına tabidir. Tarlı yapılmış yeşil alana pancara nişbetle.Yeşil alanlarda imar yönetmeliğine göre çaçça inşaat izni verilebilir.Yapı yapılabilecek Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarında tarlıkarla yapılması şartı ile yönetmelik düzenlemesinde çaçça inşaat izni verilebilir.

15) 1998 Deprem Yönetmeliğine uygun olmayan binalarda; kat ilavesi ve tevsii (ilave) inşaat yapılamaz.

16) Plan sınırı içinde Avan projeye göre uygulama yapılacak; resmi ve özel donatı alanlarında (okul, hastane v.s gibi) bina boyutları ve alanı, planda verilmeyen kat yüksekllkleri ile kattar avan proje ile belirlenecektir. Bu yapılarda ruhsat verilirken mevcut binaler için yapı yıkılışına müdahale edilmemesi yani yapılacak yapılar için plan şartları uygulanır.

17) Ayrık nizam ve ayrık blok olarak yapılan binalarda binanın cephesi min 6 m'dir. Ancak binanın ön cephesi dışındaki bir cepha min 2 metroya kadar düşürülebilir.

18) Planda yapılaşma koşulları ile H=mevcut verilen yerlerde mevcut binaler korunarak (H=mevcuta göre), planda verilen yapılanma şartlarına uyulmadan uygulama yapılır. Ancak H=mevcut binalar yıkılıp yeniden yapılacağı zaman planda verilen yapılanma koşullarına göre uygulama yapılır. Kamuya ait yapılarda H=mevcuta göre yapılışma yapılabilir.

19) Plan sınırı içindeki binalarda; bodrum kattaki kapalı, zemin kattaki açık otopark olağan, bodrum kattarda yapılan ağırlık merkezi alanı, 1.3 katını geçmeyen,kalorifer dairesi, su deposu, hidrofor, gerekiyorsa bodrum veya zemin katta kapıcı dairesi (max 60.00 m2), bekçi odası, itfaiye halinde kalorifer odası, asansörler, tesisat hattan (emsalli yerlerde bunlar bina yüksekliğine da katılmaz), galeriler, hava bacaları, her türlü aydınlığın ve ışıktığın 4.5 m2'si, iç bahçeler bodrum kattarda yapılan binanın ortak alanı olarak düzenlenen toplam KAKS oranının %10'u kadar binaya ait depo ile teşkinli mahalli, itfaiye tarafından zorunlu görülen her türlü yangın merdiveni, şaft, min ölçülerdeki SAS odaları ve asansörler, [illegible] emsale (KAKS) dahil edilmez. Yukarıda bahsedilen tanımların dışında yönetmelikle getirilen tehte hükümlerden yararlanılır.

20) Plan alanı sınırları içindeki binalarda; tabii zemin altında yönetmelik şartlarında yapılabilen otoparklar, min alanlı hava bacaları ile ışıklıklar, iç bahçeler yönetmelik şartlarında yapılabilen ve tabii zemine oturmayan terastar ile zemin katta yapılan açık çıkmalar, asansör boşlukları, ansanın TAKS alanının %20'ini geçmeyen havuzlar, bina dışında min boyutta su depoları, itfaiye Müdürlüğü tarafından ön görülen her türlü yangın merdiveni, şaft ve asansörü TAKS'a dahil değildir. Yukarıda bahsedilen tanımların dışında yönetmelikte getirilen tehte hükümlerden yararlanılır.

21) T1 ve T2 Ticaret alanlarında ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesi'nce uygun görülen cadde ve sokaklarda kalan parsellerin yola bitişen cephelerinde bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarları yapılır.Bu alanlar için İlçe Belediye Başkanlığı'nca tasdiklenecek peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m yüksekliğinde duvar yapılabilir.

22) Enerji nakil hatlarının geçtiği parsellerde ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

23) Konut ve Ticaret alanlarında ilgilisinin talebi halinde ilgili kurumlardan (Büyükşehir Belediye Başkanlığı; Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü, Şehir Planlama Müdürlüğü, İlçe Belediyesi'nden) uygun görüşler alınmak şartı veya tevhit otopark düzenlemesi yapılabilir. Dahil olduğu yapı adasının max TAKS, max KAKS ve hmax değerlerine göre uygulama yapılır. Avan projeler İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır. Konut ve Ticaret + Konut alanlarında ilgilisinin talebi halinde, dahil olduğu yapı adasının max TAKS, max KAKS ve hmax değerlerine uygun olarak öğrenci yurdu ve kreş yapılabilir.

24) Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim alanlarında ilgilisinin talebi halinde bu kurumlar aynı parsel üzerinde yapılabilir. Yapılırken hangi fonksiyon verilyorsa planda bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşullarına uyulur.

25) Resmi kurum alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yapılanma şartlarını sağlaması halinde tevhid yapılmadan parsel bazında da uygulama yapılır.

26) İmar planında; yönetmeliğe göre minimum piyes ölçülerinde yapılışma sağlayamayan parsellere komşusu bulunduğu parsellerle, mevcut durum dikkate alınarak, tevhid şarkı getirmeye Müdürlüğü yetkilidir.

27) Tescili veya tescilsiz eski eser yapıtarın bulunduğu parseller ile doğal sit alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılır. Mevcut eski eser binalar muhafaza edilirken, TAKS -KAKS değerleri aranmaz. Ancak eski eser bina yanına aynı parselde ilave inşaat yapılması durumunda parselin tamamında TAKS ve KAKS değerlerine göre uygulama yapılır. Ayrıca eski eser binanın uygulamasında bahçe mesafelerine ve kat yüksekliklerine bakılmadan kurul kararına göre uygulama yapılır.

28) Ayrık nizamda cephe genişliği 3 m'den az olan parsellerde bina yapılamaz. Cepha genişliği 3 m ve daha fazla olan parseller geriye doğru genişliyorsa cephe şartını sağladığı noktadan itibaren planda verilen ayrık nizam yapılanma şartlarında bina yapılabilir.

29) Yapı yapılacak alanlarda planda bahçe mesafeleri verilmemiş olanlarda; Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi,Bağdat Caddesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nden (minibüs yolunun tamamı) min 10 m, diğer yollardan ise min 5 m, yan ve arka bahçelerden ise min 4 m , çekfarek plan koşullarında yapı yapılacaktır. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nde (minibüs yolunun tamamı) ise ön bahçe mesafesi ile mevcut teşekkül dikkate alınarak; ön bahçe mesafesini min 5 m'ye kadar düşürmeye Müdürlüğü yetkilidir.

30) Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarındaki yapılardan; sahil parselleri hmax= 9.50 m yüksekliği, sahil adalarındaki yapılar hmax= 12.50 m yüksekliği,Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi' nden yüz alan ilk binalar hmax= 15.50 m yüksekliği geçemez. Bu alanlarda E-5'den yüz alan ilk binalar TAKS= 0.25, hmax= 15.50 m yüksekliği geçemez.

31) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda, parsele birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hatlı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hatlı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve hmax= 15.50 m yüksekliği geçemez.İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binelerin max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

32) Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan donatı alanlarında yapılacak binalarda plan paftalarındaki yapılanma koşullarına bakılmaksızın (Ortaöğretim ve Özel Ortaöğretim Tesisi, Yüksek Öğretim Tesisi, Yönetim Merkezi Alanı, Sağlık ve Özel Sağlık Tesisi gibi alanlarda) hmax= 15.50 m yüksekliğinde olacaktır. Ancak Özel İlköğretim ve İlköğretim Tesisi Alanlarında yapılacak binalarda hmax= 12.50 m, İbadet Yeri Tesislerinde h= serbest olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Bu caddelerden yüz alan donatı alanlarının tamamında max TAKS= 0.25 olarak uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarına yer aldığı parsellerin yan veya arka yoldan da yüz almaları durumunda; parsele birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır.Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hatlı uygulanır.Uygulanan izafi ifraz hatlı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'ndan yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve hmax= 15.50 m yüksekliği geçemez.İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binelerin max TAKS ve max KAKS değeri bu plan üzerinden hesaplanacaktır.Ayrıca E-5 'den yüz alan ilk, orta ve yüksek öğretim tesisleri özel ilk ve orta öğretim tesisleri ile ibadet yeri tesisleri dışında kalan diğer donatı alanlarında E-5'den yüz alan ilk binalar max TAKS= 0.25 ve hmax= 15.50 m yüksekliği geçemez.

33) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'ndan cepha alan balta parsellerde bu cadde yapılanma şartlarına göre yapı yapılamadığı hallerde ve eğer diğer bir yoldan yüz alıyor ise bu bölümde yapılanmasın halinde parsel tamamında diğer yolun yapılanma koşullarına göre yapı yapılır.

34) Plan şartlarında yapılaşmaya uygun olmayan parselin, her iki yanında plana göre teşekkül etmiş binaların olması halinde ve yapılışma sağlamayan parselde mevcut bina bulunması halinde mevcut binanın aynısı veya yan ve arka bahçe mesafesi min 1.5 m olacak şekilde 6 m bina cephe şartı sınırından ve max bina derinliği 20 m ve 2 kat yüksekliğinde yapı yapılabilir.

35) Ara parselerde genişliği 14 m'den küçük olan parselerde; parselin her iki tarafında ayrık nizama uygun parsel bulunması halinde bina cephesi 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde blok tertiplemeye Müdürlüğü yetkilidir. İki yola cephesi olan köşe beşiş parsellerde ise parsel cephesi 15 m'nin altında olanlarda; yollardan min 5 m, bina cephesi 6 m, yan ve arka bahçeler ise min 1.5 m olacak şekilde Müdürlüğünce blok tertipleme. Bu blokların yüksekliği hmax= 12.50 m'yi geçemez. Blok derinliği en 30 m'yi geçemez. Bir parsele birden fazla blok düzenlenebilir. Blok düzenlemelerinde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS, TAKS, KAKS ve hm serbest verilen yerlerde da TAKS ve KAKS değerleri aranmaz. Ancak; serbest Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden mahreç olan parsellerde, blok veya bloklar düzenlenirken bina yüksekllkleri hmax= 15.50 m (İş katı olarak düzenlenir, ancak yan veya arkadaki yoldan yüz alan ikinci bloklar serbest Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden mahreç olan parsellerde, blok veya bloklar düzenlenirken bina yüksekllkleri hmax= 15.50 m (İş katı olarak düzenlenir, ancak yan veya arkadaki yoldan yüz alan ikinci bloklar hmax= 12.50 m yüksekliğinde olacaktır.Blok düzenlemelerinde E-5'den cephe alan ilk blok da hmax=15.50 m'yi geçemez. Ancak ilk bloğun arkasında hmax blok düzenlenirken; öndeki bloğun bir yan bahçe mesafesi min 3 m'yi sağlayacaktır ve sahil parsellerinde düzenlenen bloklar ise hmax= 9.50 m yüksekliğindedir. Ancak parsel derinliği 40 m'den sonra ve arka yola cephesi olması şartı ile sadece arka yoldan yüz alan blok hmax= 12.50 m yüksekliğindedir.

BURSA-G22-a-02-d-3-c

BURSA-G22-a-02-c-4-c

BURSA-G22-a-07-b-1-a

a	b	a	b
d	c	d	c
a	b	a	b
c	d	c	

Fotogrametri yöntemiyle Çizdilmiştir.

Eşyükseklik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar sacak ölçüleriyle gösterilmiştir.

Yaklaşık firma: ENİ HARİTA BİLGİ İŞLEM LTD. ŞTİ.

1/1000

ONAY

Fotogrametrik yöntem ile üretilen İstanbul iline ait 20.blok 1/1000 ölçekli resmi halihazır harita incelendi ve onandı.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Mustafa TAŞKAN
Harita Müdürü

01.06.2006

Altan Raşit DİVAN
Genel Sekreter Yardımcısı