

# KADIKÖY İLÇESİ FİKİRTEPE VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK  
BAKANLIĞI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

2.KADIKÖY İLÇESİ GENEL BİLGİLERİ .....	3
2.1. Konumu ve Genel Özellikleri.....	3
Harita 1. Kadıköy İlçesi'nin Konumu ve Ulaşım Bağlantıları .....	3
Harita 2. Kadıköy İlçesi Sahil Şeridi ve Diğer Bağlantıları .....	4
2.2. Ekonomik Durumu .....	4
2.3. Nüfus Verileri.....	4
3.ÇALIŞMA ALANI.....	5
3.1. Çalışma Alanı Konumu .....	5
3.2. Çalışma Alanı Nüfusu .....	6
3.3. Çalışma Alanı Doğal Yapısı.....	6
Harita 5. Çalışma Alanı Eğim Analizi.....	7
3.4. Çalışma Alanı Yapılaşma Süreci.....	7
Harita 8. Çalışma Alanı 1982 yılı Hava Fotoğrafı.....	9
Harita 9. Çalışma Alanı 2006 yılı Hava Fotoğrafı.....	9
Harita 10. Çalışma Alanı 2014 yılı Hava Fotoğrafı.....	10
3.5. Çalışma Alanı Kentsel Dokusu .....	10
Harita 11. Çalışma Alanı Plan Dokusu Analizi.....	10
Harita 12. Çalışma Alanı Dolu-Boş Analizi.....	11
3.6. Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	11
Harita 13. 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı .....	12
4. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ VE DEĞERLENDİRME .....	12
5. PLAN NOTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Kadıköy İlçesi'nin Konumu ve Ulaşım Bağlantıları .....	3
Harita 2. Kadıköy İlçesi Sahil Şeridi ve Diğer Bağlantıları .....	4
Harita 5. Çalışma Alanı Eğim Analizi .....	7
Harita 8. Çalışma Alanı 1982 yılı Hava Fotoğrafı .....	9
Harita 9. Çalışma Alanı 2006 yılı Hava Fotoğrafı .....	9
Harita 10. Çalışma Alanı 2014 yılı Hava Fotoğrafı .....	10
Harita 11. Çalışma Alanı Plan Dokusu Analizi .....	10
Harita 12. Çalışma Alanı Dolu-Boş Analizi.....	11
Harita 13. 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı.....	12

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Kadıköy İlçesi'nin Yıllara Göre Nüfusu .....	5
---	---

## 1.GİRİŞ

Çalışma alanı olan Fikirtepe Kentsel Gelişim Alanı, İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerini kapsamakta ve yaklaşık büyüklüğü 131 hektardır. Alan İstanbul'un merkezi ve dikkat çeken bir bölgesinde olması dolayısıyla daha yeni bir çehreye kavuşturulması, güvenli ve düzenli bir yapılaşma sağlanması amacıyla kentsel yenileme ve dönüşüm kapsamına alınmıştır.

## 2.KADIKÖY İLÇESİ GENEL BİLGİLERİ

### 2.1. Konumu ve Genel Özellikleri

Kadıköy Anadolu yakasının en eski yerleşimlerinden biridir ve yakanın önemli bir odak noktası olma özelliğine sahiptir. İlçe batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İstanbul'un ilçeleri arasında eğitim düzeyi, ekonomik gelişmişlik derecesi ve sosyal yaşam imkanlarıyla ön plana çıkmaktadır. Kadıköy 2005'te yapılan yaşam kalitesi araştırmasında İstanbul ilçeleri arasında 2. sırada yer almaktadır. Ayrıca Kadıköy İstanbul Anadolu Yakası'nın en kalabalık 4 ilçesinden biridir.



**Harita 1.** Kadıköy İlçesi'nin Konumu ve Ulaşım Bağlantıları

Kadıköy ulaşım açısından da önemli bir konuma sahiptir. Kadıköy toplu ulaşım ve ana ulaşım akslarıyla güçlü bir bağlantı içerisinde. Anadolu Yakası'nın önemli ilçeleri arası

ulaşımı sağlayan ana yollar, metro ve tren hatlarının Kadıköy'den geçmesi ulaşım açısından bir odak noktası olmasını sağlamaktadır.

İlçe ayrıca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya kadar devam eden 21 km uzunluğunda bir sahil şeridine sahiptir. Kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşim yapısını belirlemektedir. Bununla birlikte D100 karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturmaktadır.



**Harita 2.** Kadıköy İlçesi Sahil Şeridi ve Diğer Bağlantıları

## 2.2. Ekonomik Durumu

Anadolu Yakası'nın merkezi konumundaki Kadıköy ilçesinde ekonomik faaliyetlerin sektörel dağılımına baktığımızda hizmet sektörünün yoğunlaştığını görmekteyiz. Yabancı sermayeli yatırımların ve büyük sanayi tesisleri firmalarının Kadıköy'de yer seçtiğini görmekteyiz. Ticari aktivitenin yoğun olduğu alanlarda yardımcı iş faaliyetleri ve beraberinde üretici hizmetler yer seçmektedir.

## 2.3. Nüfus Verileri

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre yapılan incelemede Kadıköy'ün toplam nüfusunun yıllar içinde azaldığı görülmektedir. 2015 yılında toplam nüfus 465.954, yoğunluk ise 19680 kişi/km<sup>2</sup>'dir.

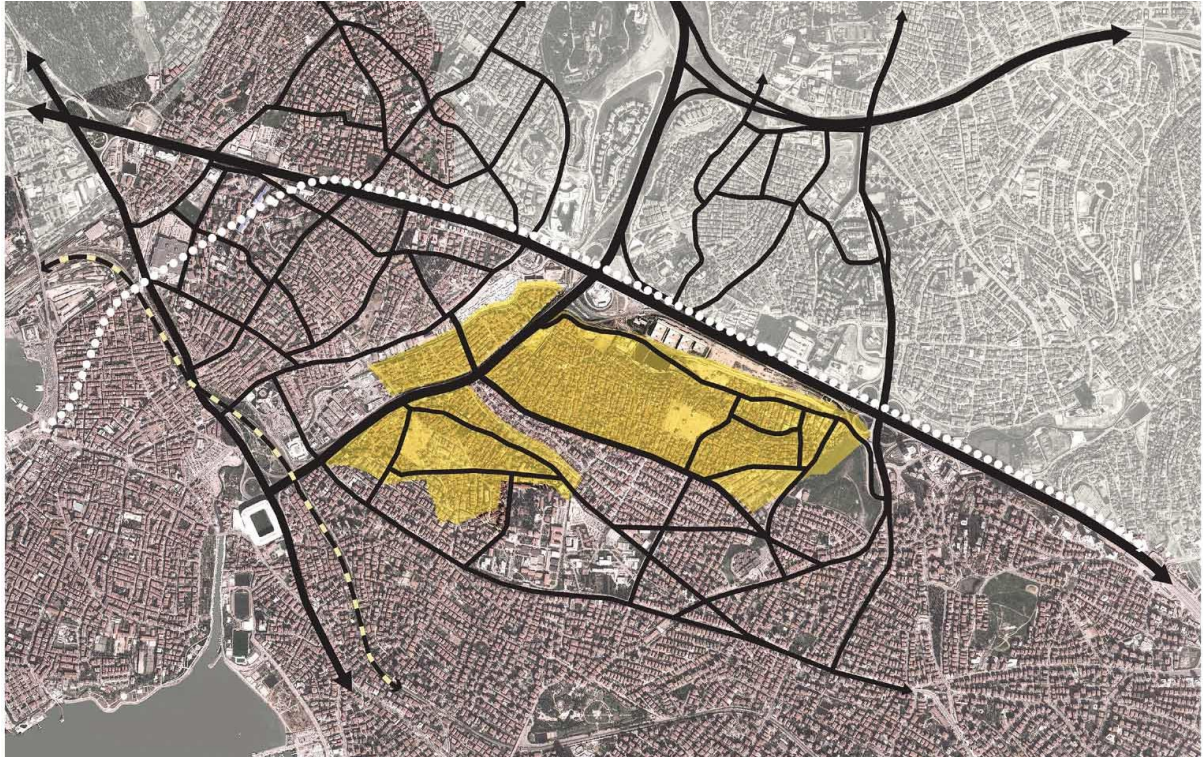
YIL	NÜFUS
2007	744670
2008	533452
2009	529191
2010	532835
2011	531997
2012	521005
2013	506293
2014	482571
2015	465954

**Tablo 1.** Kadıköy İlçesi'nin Yıllara Göre Nüfusu

### 3.ÇALIŞMA ALANI

#### 3.1. Çalışma Alanı Konumu

Fikirtepe Kentsel Gelişim Alanı, İstanbul İli Kadıköy İlçesi Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy Mahallelerinden oluşmaktadır. Çalışma alanının yaklaşık büyüklüğü 131 hektardır. 4 mahalleden oluşan alan kuzeyde E5 karayolu, batıda Kurbağalı dere, doğuda Göztepe kavşağı, güneyinde ise Mandıra Caddesi ve Göztepe Araştırma ve Eğitim Hastanesi ile tanımlanmaktadır.



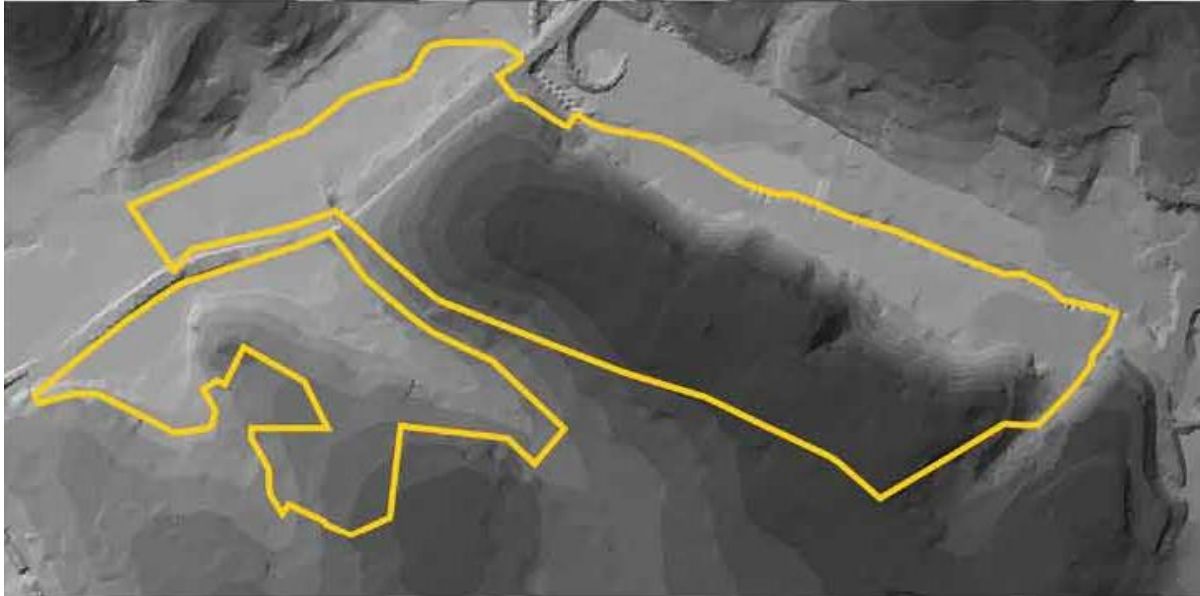
**Harita 3.** Çalışma Alanı Sınırı ve Ulaşım Bağlantıları

### 3.2. Çalışma Alanı Nüfusu

Fikirtepe Kentsel Gelişim Alanı'nda Çalışmalardan önce bulunan 16.000 hanede yaşayan kişi sayısı 50.000 olarak tespit edilmiştir. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3.25'tir. Yapılan çalışmalara göre kişi başına konut büyüklüğü 25.81 m<sup>2</sup>, ortalama kaks 1.86, taks 0.67'dir. Ortalama yoğunluk ise 510 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

### 3.3. Çalışma Alanı Doğal Yapısı

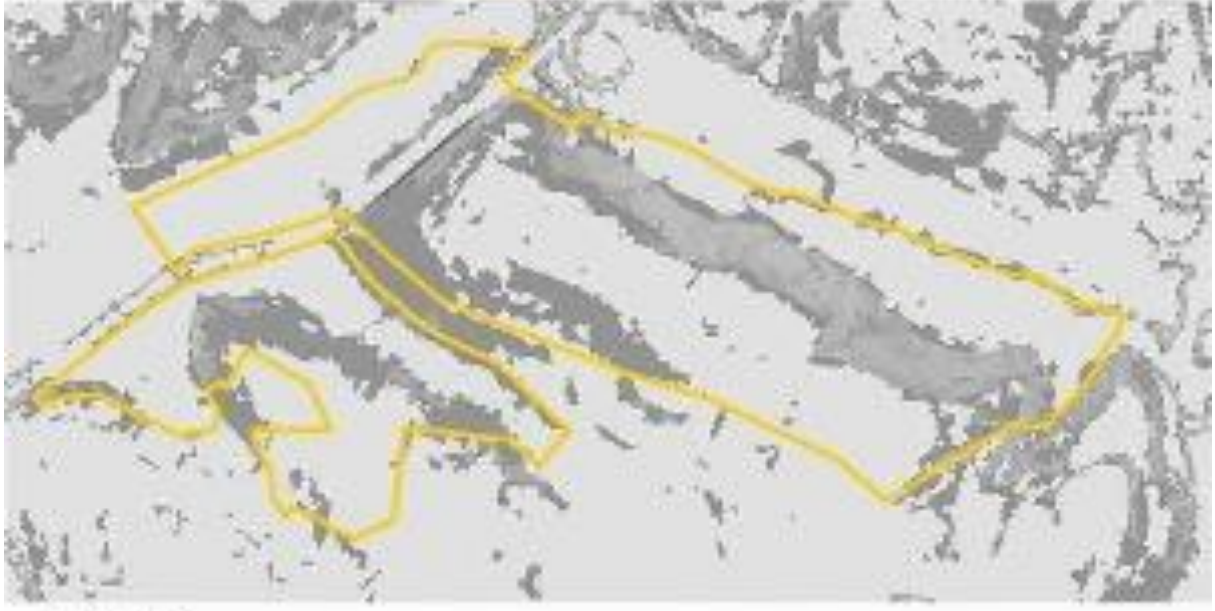
Çalışma alanının en önemli doğal özelliği güçlü bir topografyaya sahip olmasıdır. Topografya yerleşimi ikiye ayırmaktadır. Söz konusu alanda yükseltinin fazla olduğu yerde kot 59 metredir. Burası ile E5 karayolunun geçtiği alanın kuzeyi arasındaki yükseklik farkı 29 m'dir. Bu topografya alanın karayolu boyunca önemli bir konuma ve deniz manzarasına sahip olmasını sağlamaktadır. Alanda eğim %0-45 aralığında değişmektedir.



#### LEJAND

45-59 m	30-35 m	15-20 m
40-45 m	25-30 m	10-15 m
35-40 m	20-25 m	3-10 m

**Harita 4.** Çalışma Alanı Eşyüksehti Analizi



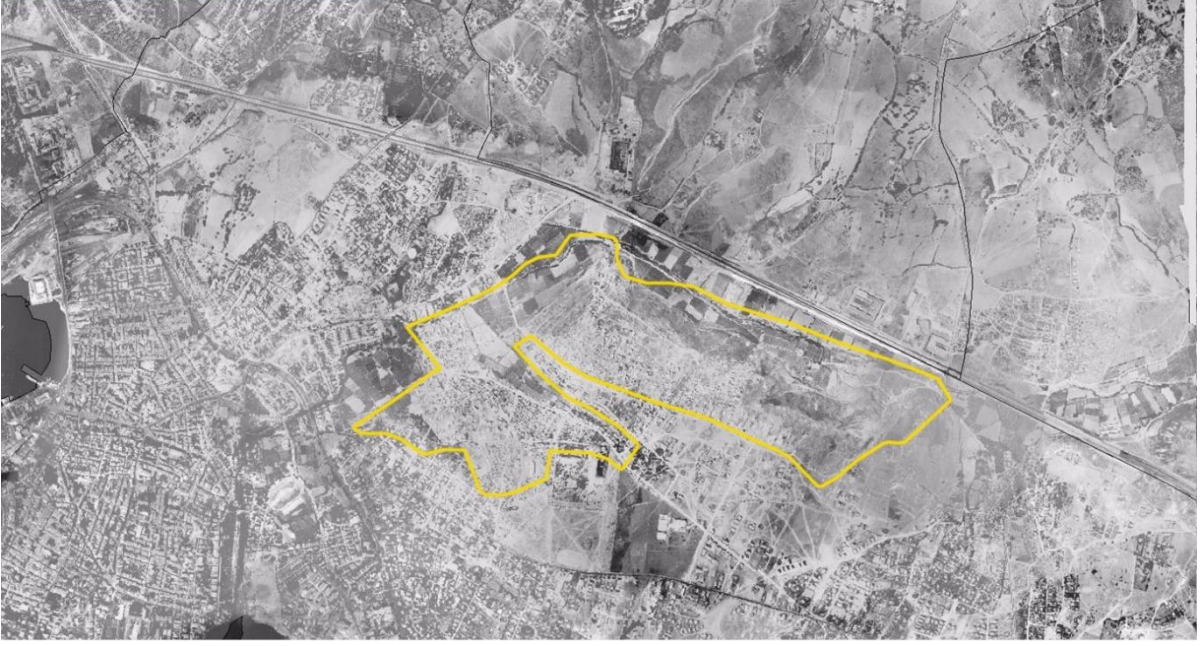
**LEJAND**

0-5 %	15-20 %	30-35 %
5-10 %	20-25 %	35-40 %
10-15 %	25-30 %	40-45 %

**Harita 5.** Çalışma Alanı Eğim Analizi

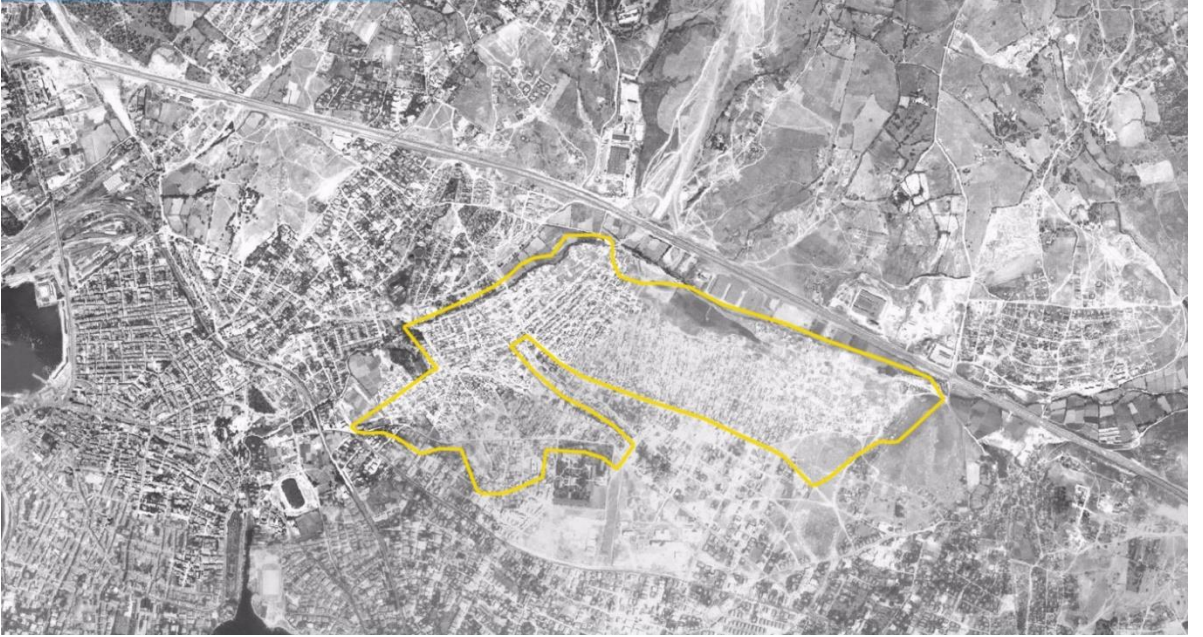
### 3.4. Çalışma Alanı Yapılaşma Süreci

Çalışma alanının 1966'dan 2014'e yapılaşma sürecini incelediğimizde 1966 yılı hava fotoğrafına göre bu tarihlerde mahallenin merkezi bölgesinin yapılaşmış olduğunu fakat çeperlerinde tarım alanlarının varlığını sürdürdüğünü görmekteyiz.



**Harita 6.** Çalışma Alanı 1966 yılı Hava Fotoğrafi

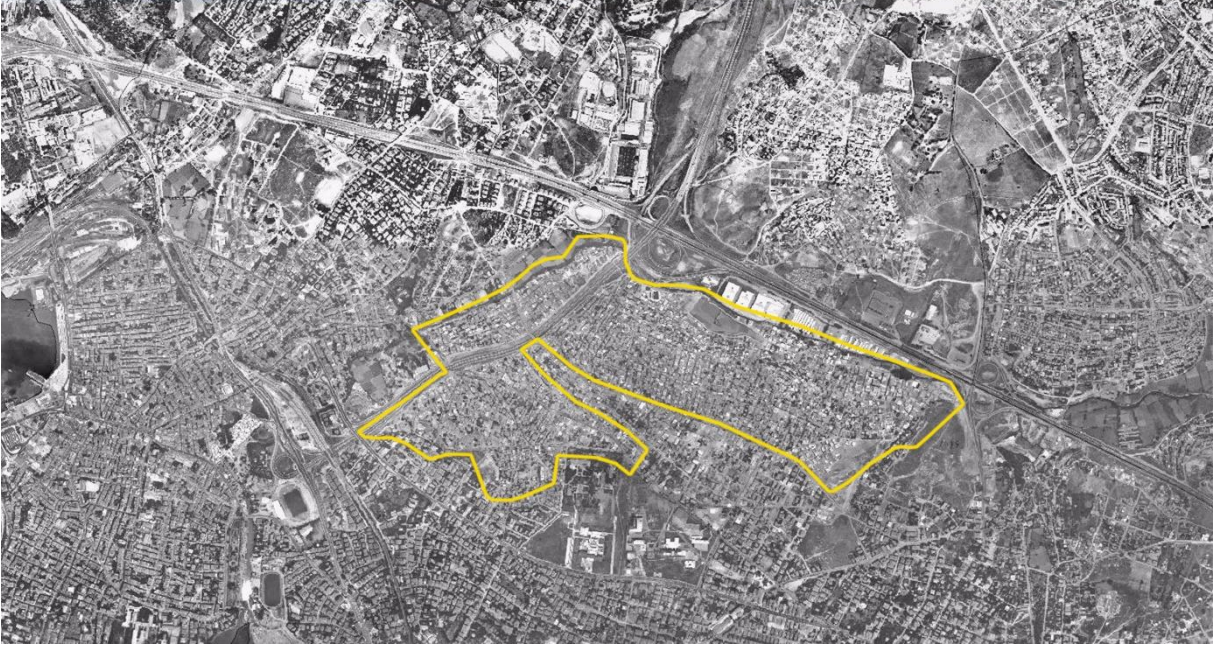
1970'li yıllara gelindiğinde İstanbul Çevre Yolunun Geçtiği aks üzerinde yapılaşmaların yoğunlaştığı görülmektedir.



**Harita 7.** Çalışma Alanı 1970 yılı Hava Fotoğrafi

1980'lerde İstanbul Çevre Yolu'nun tamamlanmasıyla mahallenin yapılaşmasının büyük kısmını tamamladığını görmekteyiz.





**Harita 8.** Çalışma Alanı 1982 yılı Hava Fotoğrafi

2000'lerde mahalle ve çevresi yapılaşma açısından bugünkü görüntüsünü kazanmıştır.



**Harita 9.** Çalışma Alanı 2006 yılı Hava Fotoğrafi

Günümüzde ise mahallenin bazı bölgelerinde büyük parsellerde yeniden yapılaşmaların olduğunu görebilmekteyiz.



**Harita 10.** Çalışma Alanı 2014 yılı Hava Fotoğrafi

### **3.5. Çalışma Alanı Kentsel Dokusu**

Kadıköy’de 4 farklı kentsel doku tipolojisi bulunmaktadır. Çalışma alanı ve Kadıköy doku tipolojileri açısından farklılaşmaktadır. Kadıköy’de kentsel doku daha çok 4-5katlı ayırık nizam bahçeli apartmanlardan oluşurken, Fikirtepe bitişik nizam 2-3 katlı yapılardan oluşan bir dokuya sahiptir. Çalışma alanı ayrıca küçük parsellerden oluşan düzensiz bir ızgara plan karakterine sahiptir.



**Harita 11.** Çalışma Alanı Plan Dokusu Analizi

Çalışma alanının mevcut arazi kullanım ve doluluk-boşluk analizlerine baktığımızda dolu hane sayısı 10.835, dolu ticarethane sayısı 1.139, toplam ticarethane sayısı 1.424 ve küçük sanayi birimlerinin sayısının 529 olduğu görülmektedir.



**Harita 12.** Çalışma Alanı Dolu-Boş Analizi

### **3.6. Çalışma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu**

1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda çalışma alanının büyük bir kısmı konut alanı olarak gösterilmektedir. Mandıra Caddesi ve Hızırbey Caddesi üzerinde konut+ticaret kullanımları yer almaktadır. Kurbağalı Dere aksında ise büyük ticari kullanımlar, spor ve eğitim tesisleri gibi kullanımlara yer verilmiştir.



**Harita 13.** 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı

#### **4. PLAN YAPIM GEREKÇELERİ VE DEĞERLENDİRME**

Plan değişikliği gerekçeleri ile düzenlenen plan notları aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- 1- Terklerden sonra Park alanlarına cephesi olan parsellerdeki ve Doruk ve Şahinler sokakta oluşturulması planlanan ticari alanın yapılaşmasının organize edilmesi;  
Plan notlarının Konut alanlarında yola mahreç almayan zemin ve bodrum katlarda Ticaret fonksiyonuna izin vermemesi büyük sıkıntı oluşturmaktadır. Plan notu revizesi ile sorun çözüle bilinmektedir. “Ticaret+Konut Alanları(T+K) 36- Ticaret+Konut fonksiyonu ile gösterilen alanlar dışında 15 m. ve daha geniş trafik yollarına cepheli binaların zemin ve yola mahreci olan bodrum katları veya bu katlara bağlantılı iskân edilebilen bodrum katlar ticaret olarak kullanılabilir.” Bahsi geçen plan notuna “...15 m. ve daha geniş trafik yollarına *ve kentsel tasarım projesine göre yol cephesinde ayrılan park alanlarına cepheli binaların zemin katları ve yol veya bu park alanlarına mahreci olan bodrum katları...*” eklenerek park alanları ile ticarilerin birlikte işleminin önü açılarak kurgulanan ticaret caddesi ve diğer park aksları hayata geçirilebilecektir.
- 2- 1193 ada 31 ve 34 parseller aslı itibariyle çevre yolunun parselleri olup Fikirtepe de yapı adası içerisinde kalmaktadır. Bu parsellerin bir kısmı planlarda park olarak belirlenmiş ve bir kısmı halihazırda yol olarak kullanılmakta fakat konut alanında kalmaktadır.

Parsellerin yapı adasına giren kısımlarının tamamı park alanına alınarak düzenleme yapılmıştır.

- 3- Donatı alanlarında herhangi bir yapılaşma şartı belirlenmemiştir. Tüm donatı alanlarında İBB tarafından onaylanacak avan projeye atıf yapılmaktadır. Bu esnekliği ortadan kaldırarak plan notu eklenmesi bilinmezliği ortadan kaldırabilir. Plan notu düzenlemesi; **“Eğitim tesis alanları, sağlık tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanı, idari hizmet alanı, teknik altyapı alanı, otopark alanı, spor tesis alanı, dini tesis alanlarında vb. donatı alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirlenen yapılaşma şartlarını aşmamak üzere İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.”** yapılmıştır.
- 4- Yapı adası oluşturan parsellerin plan notlarında belirtilen 4000 m2 e kadar olan kademelenmenin dışında değerlendirilmesi gerekmektedir. İBB bu şekilde birçok adaya 4 emsal olarak uygulama yapmıştır fakat bu endişeyi ortadan kaldırmak gerekmektedir. 4000 m2 altında olan birçok ada vardır bu şekilde herhangi bir soru işareti kalmadan çözüm sağlanacaktır. 27. Plan notuna ekleme; **“Yapı adası oluşturan parsel şartı; planda konut, ticaret + konut, ticaret alanları ile donatı kullanımlarından bir veya birkaçının bulunabildiği yapı adalarında donatı alanı kullanım kararı getirilen alanlar dışında kalan parsellerin tevhit edilmesiyle uygulanır. Yapı adası oluşturan parsellerde en az m2 büyüklüğü ve m2 kademelenmesi şartı aranmaz.”** şeklinde düzenleme yapılmıştır.
- 5- Plan notlarında yer alan trafo alanlarının 43. Plan notuna ekleme **“Yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırım alanlarında belediyesince İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce** tarafından yeri ve ebatları belirlenmek şartıyla trafo ve regülatör yapılabilir.” ibaresi eklenmiştir.
- 6- Fikirtepe Planlarına ve Riskli alan sınırlarına dahil olan ve katılan Fikirtepe’nin doğusunda bulunan 2366 ve 2369 adalar ve yakın çevresindeki alanda 29. Plan notu gereği alınacak olan donatı park alanı imar planlarından kaldırılarak düzenlenmiştir. Ayrıca planda belirtilen 18m yol alanı ölçüldüğünde yaklaşık 16.5m olarak çizildiği görülmektedir. Bu hata düzeltilmiştir.
- 7- Ticaret + Konut alanlarında ticaret kullanımına ilişkin kısıtlama getirilerek; **“Ticaret kullanım oranı %20’nin altında olamaz.”** maddesi eklenmiştir.

- 8- 14. Plan notunda bahsi geçen “...**Brüt alanı 100 m2’yi geçen birimler için iki otopark alanı ayrılabilir.**” İbaresini revize edilerek zorunlu hale getirilmiştir. “... **ayrılır.**” İbaresini olarak düzenlenmiştir.
- 9- 17. Plan notunda bahsi geçen ulaşım akslarının revizyonu UKOME kararına uygun yapılması gerektiğinden madde revize edilmiştir.
- 10-28. Plan notunda TAKS değeri herhangi bir kısıtlama olmadığından projelerin TAKS alanlarının hakkındaki tartışmaları sınırlamak adına “...**TAKS değeri 0.50’yi aşamaz.**” ibaresini eklenmiştir.
- 11- Kentsel Dönüşüm sürecinin daha aktif yürütülmesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Avan Proje süreçleri kaldırılarak Mimari (Ruhsat) Projesi onayı ile işlemler yürütülecektir. Bu nedenle İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan hizmetler İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesine devredilmiştir.

## 5. PLAN NOTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

### GENEL HÜKÜMLER

1- Planlama alan sınırı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 09.05.2013 tarih ve 2013/4749 sayılı karar ile ilan edilen 31.05.2013 tarih ve 28663 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Riskli Alan sınırıdır.

2- Bu plan kapsamında; Afet Bölgesinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve konusuna göre ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3- Bu plan; plan paftaları, plan notları, plan açıklama raporu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları doğrultusunda Riskli Alan sınırının tamamında, bu plan notu değişikliğinden önce İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta ile bir bütündür. Anahtar paftada değişiklik yapılmak istenilmesi halinde, İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne uygun görülerek yürütülecektir. İmar planında, plan açıklama raporunda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili imar yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4- Tamamı yolda kalan parsellerin ilgili kurum lehine bedelsiz olarak terk edilmesi şartıyla yakınında veya bitişiğinde bulunan yapı adasının fonksiyonunu ve yapılanma koşulunu alacak şekilde uygulamaya dâhil edilir. Bu durumda KAKS hesabı transfere konu parsel ile transfer edileceği parsel ya da parseller veya yapı adası alanları toplamı üzerinden yapılır.

5- Yapı adası imar planında gösterilen trafik yolları ile çevrelenen alandır.

6- Kentsel tasarım projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar paftaya göre İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yürütülecektir. Planlama alanlarındaki tüm uygulamalar İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanacak mimari ruhsat projeye göre yapılacaktır.

7- Planlama alanında imar durumu, kot-kesit ve inşaat istikamet rölövesi İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce düzenlenecektir. Planlama alanındaki arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin olarak; imar kanununun 15., 16. ve 17.maddeleri doğrultusunda parsellasyon, ifraz, tevhid, yola terk vb. imar uygulamasına ilişkin iş ve işlemler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gerçekleştirilecektir.

8- Kamu donatı alanlarındaki mevcut yapıların imar istikameti içinde kalması şartı ile bahçe mesafesi aranmaz. Planlama alanındaki yapı adalarının ön bahçe, yan ve arka bahçe mesafeleri (çekme mesafeleri) İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl

Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari ruhsat proje ile belirlenecektir.

9- Tüm yapılaşmalarda kot alınacak nokta, vaziyet planı, cephe uygulamaları, peyzaj ve çevre düzenlemeleri İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari ruhsat projesi ile belirlenecektir.

10- Planlama alanında mimari çözümlerinde esneklik sağlamak amacıyla planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında yapı nizamı, çekme mesafeleri, kat yükseklikleri, bina yüksekliği, blok ebatları ve bloklar arası mesafeleri İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari ruhsat projesi ile belirlenecektir.

11- KTVK Bölge Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygulama yapılacaktır.

12- Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m<sup>2</sup> si için bir ağaç dikilecektir.

13- Açığa çıkan bodrum katlar taban alanını aşmamak kaydıyla iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhildir. İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerdeki tabii zemin kotu altında yapılacak bodrum katlar ile su seviyesine esas dere duvar üstü kotu (kret kotu) veya su seviyesi + 1,50 m.'nin altında kalan bodrum katlar İSKİ'nin iskân için belirlediği kriterleri sağlamadan iskân edilemez.

14- Planlama alanında yapılacak uygulamalarda her bağımsız birim için en az bir otoparkın bodrum katlarda ayrılması zorunludur. Brüt alanı 100 m<sup>2</sup>'yi geçen birimler için iki otopark alanı ayrılır. Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir. Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir. Uygulama onaylanacak mimari ruhsat projeye göre yapılacaktır.

15- Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk olması durumunda, imar uygulaması röperli krokiye göre yapılacaktır.

16- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hazırlanan mikro bölgeleme çalışmalarında belirtilen hususlara uyulacaktır. İnşaat yapım aşamasında hazırlanacak olan ayrıntılı zemin etüt raporları onaylanmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez. Uygulama aşamasında zemin etüdünde belirlenen hususlara uyulacaktır.

17- Planda belirtilen ulaşım akslarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME) uygun görüşüne göre İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygulama yapılacaktır.



18- İSKİ dere koruma bandında kalan alanlarda İSKİ Yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

19- Planlama alanı içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

20- 5378 sayılı Engelliler Hakkındaki Kanun ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda, Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standardına uyulacaktır.

21- Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan Bisiklet Yolu kılavuzunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

22- Yapılarda ve açık alanlarda etkin sıvı ve katı atık yönetimi vb. yöntemlerin proje geneline entegrasyonu sağlanacaktır.

23- Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

24- Sürdürülebilir enerji kaynaklarının etkin ve verimli olarak kullanılmasına yönelik tedbirler alınacaktır.

#### ÖZEL HÜKÜMLER:

25- Emsal; planda Konut, Ticaret ve Ticaret-Konut olarak belirlenen alanlarda, yapı adası içinde kalan parsel alanının veya tevhide konu parsellerin 29.maddede belirtilen ve yola terklerden önceki brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Yapı adası içerisinde kalan ve kapanan yollar emsale dahil değildir.

26- Yapılarda otopark alanları, sığınak, yangın merdiveni, asansör boşluğu, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri shaft ve bacaları, yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshim merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri, üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmamak kaydıyla açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler, emsal hesabına dâhil değildir. Bu alanların dışında kalan tüm alanlar emsal hesabına dâhildir.

27- Planda Konut, Ticaret ve Ticaret - Konut olarak belirlenen alanlarda 29.maddede belirtilen terklerden sonra net parsel alanı;

- Büyüklüğü en az 600 m2 olan parsellerde

- E=1,80
- Büyüklüğü 601 - 1200 m2 arasında olan parsellerde
  - E=2.00
  - % 15 ilave emsal
- Büyüklüğü 1201 - 2500 m2 arasında olan parsellerde
  - E=2.00
  - % 20 ilave emsal
- Büyüklüğü 2501 - 4000 m2 arasında olan parsellerde
  - E=2.00
  - % 30 ilave emsal
- Büyüklüğü 4001 m2 ve daha büyük olan parsellerde
  - E=2.00
  - % 50 ilave emsal
- Yapı adası içerisinde ve bu planda yapılaşmaya konu olan yolların bölerek oluşturduğu alanlarda
  - E=2.00
  - % 80 ilave emsal
- Yapı adası oluşturan parsellerde
  - E=2.00
  - % 100 ilave emsal uygulanır.

- Yapı adası oluşturan parsel şartı; planda Konut, Ticaret + Konut, Ticaret Alanları ile donatı kullanımlarından bir veya birkaçının bulunabildiği yapı adalarında donatı alanı kullanım kararı getirilen alanlar dışında kalan parsellerin tevhit edilmesiyle uygulanır. Yapı adası oluşturan parsellerde en az m2 büyüklüğü ve m2 kademelenmesi şartı aranmaz.

**28-** TAKS değeri yapı adasında %25 donatı alanı terk edildikten sonra kalan net alan üzerinden hesaplanmak üzere İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari proje ile belirlenecektir. TAKS değeri 0.50'yi aşamaz. Hmax:80 m kotlara, silüete ve plan kararlarına (fonksiyonlara) göre İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygun görülecek/onaylanacak kentsel tasarım projesi veya mimari ruhsat projesinde belirlenir.

**29-** Konut, Ticaret ve Ticaret - Konut olarak belirlenen alanlarda net parsel alanları toplamının %25'i kadar donatı alanı ayrılacaktır.

Ayrıca; bu planın onay tarihinden önceki imar planlarında yol alanı olarak ayrılıp, bu plan

ile ada içerisinde kalıp da, yapılaşmaya konu edilen yollar var ise kapanan bu yollar toplamı kadar alan ilave donatı alanı olarak ayrılacaktır.

-Bu alanlar park, yeşil alan, kreş, anaokulu, ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesisi alanı, genel açık otopark vb. olarak kullanılacaktır.

-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 22.02.2011 tarihinde onaylanan (İstanbul 4.idare Mahkemesi'nin E:2011/1171 ve K:2013/426 kararı ile iptal edilen) 1/1000 ölçekli UİP plan notlarının Özel Hükümler başlığındaki "Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanları"na dair hükümler kapsamında sosyal ve teknik donatı alanı olarak terkin ve/veya tescil işlemini tamamlamış parsellerde; emsal hesabı 22.02.2011 tarihinde sonra yapılan terk/tescil işlemlerinden önceki brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.

-Terkin ve tescil işlemi tamamlanan parsel/parSELLERE ilişkin terk miktarının 29.maddede belirtilen donatı alanlarına ilişkin %25 oranındaki kesinti miktarından fazla ya da eşit olması durumunda, parsel/parSELLERE ilişkin 29.maddede belirtilen %25 oranındaki kesinti uygulanmaz.

-Terkin ve tescil işlemi tamamlanan parsel/parSELLERE ilişkin terk miktarının 29.maddede belirtilen donatı alanlarına ilişkin %25 oranındaki kesinti miktarından az olması durumunda, parsel/parSELLERE ilişkin terk miktarı, 29.maddede belirtilen %25 oranındaki kesinti miktarına tamamlanır.

-Donatı alanlarının fonksiyonları ve ada içerisindeki yerleri İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce uygun görülecek/onaylanacak donatı alanlarının dağılımını gösteren anahtar paftaya göre kentsel tasarım veya ruhsat projesinde belirlenecektir.

**30-** Planda gösterilen ve 29.madde gereği ayrılacak donatı alanları kamuya bedelsiz terk edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.

**31-** Planlama alanında Konut, Ticaret ve Ticaret - Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak koşuluyla dâhil oldukları yapı adasının yapılaşma değerlerine göre özel açık veya katlı otopark yapılabilir. Düzenlenen otoparkların cephe ve diğer öğelerinin kent estetiğine ve içinde bulunduğu bölgenin mimari özelliklerine uygun mimari çözümler getirmeleri şartı aranacaktır.

### **Konut (K) Alanları**

**32-** Konut alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan kullanımlar yer alabilir.

### **Ticaret (T) Alanları**

**33-** Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri (otel, apart otel, butik otel) ile rezidans yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisi gibi yapılar yapılabilir.

### **Ticaret+Konut (T+K) Alanları**

34- Bu alanlarda konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri (otel, apart otel, butik otel) ile rezidans yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisi gibi yapılar yapılabilir.

35- Ticaret+Konut alanında kalan parseller aynı yapı adasındaki konut alanında kalan parsellerle tevhid edilebilir. Tevhid sonucunda oluşan yeni parsellerde birden fazla bina yapılması durumunda sadece Ticaret+Konut fonksiyonu verilen yola cepheli ilk binalarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Ticaret kullanım oranı %20'nin altında olamaz.

36- 15 m. ve daha geniş trafik yollarına ve kentsel tasarım projesine göre yol cephesinde ayrılan park alanlarına cepheli binaların zemin katları ve yol veya bu park alanlarına mahreci olan bodrum katları veya bu katlara bağlantılı iskân edilebilen bodrum katlar ticaret olarak kullanılabilir. Üst katlarda konut fonksiyonunun yapılması durumunda konuta ait bina girişi ve merdivenleri ayrı ayrı düzenlenecektir.

#### **Donatı Alanları**

37- Planlama alanında yer alan kamu eline geçmesi gereken alanlar bila bedel terk edilmeden ve kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

38- Kentsel tasarım projesinde ada bütününde yapılacak uygulamalarda donatı alanı belirlenirken proje bütünlüğü dikkate alınacaktır.

39- Planda belirlenen donatı alanlarının (temel eğitim tesis alanları, ortaöğretim tesis alanları, dini tesis alanları, sağlık tesis alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanları, parklar ve dinlenme alanları, çocuk parkı alanları, spor tesis alanları) aynı yapı adası içinde kalmak, büyüklükleri azaltılmamak koşulu ile kentsel tasarım veya mimari avan projesinde farklı bir alanda oluşturulabilir.

40- Eğitim tesis alanında kreş, anaokulu, temel eğitim ve orta öğretim tesisi yapılabilir.

41- Eğitim tesis alanları, sağlık tesisi alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanı, idari hizmet alanı, teknik altyapı alanı, otopark alanı, spor tesis alanı, dini tesis alanlarında vb. donatı alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılaşmaya dair (bina derinliği, bina yüksekliği vb.) hususlara uyulmak kaydıyla İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

42- Park, çocuk bahçesi ve spor alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan fonksiyonlar yer alabilir. Ancak, dere koruma bandında hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlarda ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunması esas olup, uygulama onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Korunmayan ağaçlarla ilgili olarak Park ve Bahçeler Müdürlüğünden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

### **Teknik Altyapı Alanları**

**43-** Yeşil alanlar ve uygun genişlikteki kaldırım alanlarında İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce yeri ve ebatları belirlenmek şartıyla trafo ve regülatör yapılabilir.

**44-** Tüm yol ve altyapı bedelleri mülkiyet sahipleri veya yatırımcı/müteahhit firma tarafından karşılanacaktır. Bu alt yapı masrafları harcamalara katılma payı İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce mimari ruhsat projesi onaylanmadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından tahsil edilecektir.

### **Yapı Yasağı Getirilen Alanlar**

**45-** İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce onaylanacak mimari ruhsat proje aşamasında Kurbağalıdere Islah Projesi'ne ilişkin olarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 22.10.2012 tarih ve 2012/2477 sayılı kararı ile uygun bulunarak 14.05.2013 tarihinde onaylanan "1/5000 ölçekli Kurbağalıdere Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi Nazım İmar Planı Değişikliği" ve "1/1000 ölçekli Kurbağalıdere Ana Koluna Ait Dere Islah Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliği" dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

**46-** Planlama alanı sınırında kalan III.Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda ilgili koruma kurulu kararı alınarak İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanacak Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı uyarınca uygulama yapılacaktır.