

İSTANBUL-ADALAR 1/1000 KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KENTSEL SİT ALANLARI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1.KAPSAM: Bu plan, Adalar Belediyesi sınırları içinde yer alan Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'da ilgili koruma kurullarınca sınırları belirlenen kentsel sit alanlarını içeren bölgede geçerlidir. İstanbul-Adalar koruma amaçlı imar planı ve plan koşulları bir bütündür.

2.AMAC: Bu planın amacı Adalar ilçesinde tanımlanmış sit alanları içerisindeki mevcut geleneksel dokunun, koruma/kullanım dengesi gözetilerek yaşatılması, sürdürülebilirliğin sağlanması ile bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesidir.

3.HEDEF: Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanması, yapılan çalışmaların temel hedefidir.

4.TANIMLAR VE KISALTMALAR

4.1. Belediye: İstanbul-Adalar Belediye Başkanlığı'dır.

4.2. Koruma Bölge Kurulu: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'dur.

4.3. Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü: Planlanan Koruma Alanında yetkili T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'dür.

4.4. Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu: Doğal sit alanlarında yetkili İstanbul Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'dur.

4.5. Koruma Uygulama Denetleme Bürosu (KUDEB): “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde kurulmuş olan, ilgili mevzuatta yetki ve görevleri tanımlanmış olan birimdir.

4.6. Plan: Adalar İlçesi'nde bulunan kentsel sit alanlarını kapsayan Koruma Amaçlı İmar Planıdır.

4.7. İlke Kararları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

4.8. Taşınmaz Kültür Varlığı Yapılar: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları doğrultusunda, Koruma Bölge Kurulu kararı ile “Taşınmaz Kültür Varlığı” olarak tescil edilen ve koruma altına alınmış olan yapılardır. Bu yapılar iki grupta toplanmıştır:

I. Grup Yapılar: Toplumun dini, sosyal, ekonomik ve kültürel olarak gereksinimlerini karşılayan, yapıldıkları dönemin mimari ve sanat anlayışını yansıtan simgesel, anı, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapılardır.

II. Grup Yapılar: Kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

4.9. Kentsel Sit: Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin dönemin sosyo ekonomik

yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.

4.10. Anıt Ağaç: Doğal yapısı, ölçüleri ve diğer özellikleri bakımından anıtsal nitelikler kazanmış bulunan ağaçlardır.

4.11. Bakım ve Basit Onarım: Yapıların yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsata tabi olmayan: derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yörenin özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen müdahaleleri,
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesini, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

4.12. Esaslı Onarım: Taşınmaz kültür varlığının bünyesinde, bakım ve basit onarım kapsamına girmeyen, mutlaka rölöve-restitüsyon-restorasyon projesi gerektiren kapsamlı müdahaleler esaslı onarım olarak nitelendirilir.

4.13. Yeniden Yapım (Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak yoluyla kendi parseli içinde ve daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kütle ve gabaride, özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak yeniden yapılmasıdır.

4.14. Rölöve (Belgeleme): Sahada, yapıdan doğrudan derlenen değişik ölçek ve nitelikteki bilgileri, analiz ve saptamaları içeren fiziksel belgeleme çalışmalarıdır.

4.15. Restitüsyon (Dönemleme -Yeniden Tasarım): Taşınmaz kültür varlığını çözümlenmeye yönelik değişik kaynaklardan (harita, fotoğraf gibi görsel belgeler, vakfiye vb. yazılı kaynaklar) bilgilerin derlenip, sahadan elde edilen bilgilerle yorumlanıp, yapının zaman içinde geçirdiği müdahaleleri dönemleyen ve ilk yapıldığı ya da belli bir dönemdeki durumunun belirlenmesi için gerçekleştirilen çizili ve görsel belge içeren etütlerdir.

4.16. Restorasyon Projesi (Koruma-Onarım): Analizler ve değişik ölçek, nitelik ve içerikte yapılan araştırmalar, değerlendirmeler sonucunda tüm bilgilerin yorumlanması, yapının değerleri ve sorunlarına öre koruma kararlarının alınıp, koruma-onarım müdahaleleri ile yapının fiziksel olarak sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla uygulanacak müdahaleleri ve yeni kullanımın gerektirdiği mekânsal ve konfor koşullarına yönelik müdahaleleri içeren projelerdir.

4.17. Ulaşım Düzeni: Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar, meydancıklar, merdivenli yollar, plan içindeki ulaşım düzenini oluşturmaktadır.

- **Taşıt Yolları:** Fayton, bisiklet ve yaya kullanımı için oluşturulan yollardır.
- **Yaya Yolları:** Yaya kullanımını için oluşturan yollardır.
- **Çıkmaz Sokaklar:** Geleneksel doku içerisinde oluşan çıkmaz sokaklardır.
- **Merdivenli Yollar:** Arazi eğimi nedeniyle oluşan merdivenli yaya yollarıdır.
- **Meydanlar:** Toplanma, seyir, dinlenme gibi değişik işlevlere cevap verebilen düzenlenmiş boşluklardır.

4.18. Kıyı Kenar Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların, alçak-basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumsal ve kıyı kamularından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık benzeri alanların doğal sınırı; dar-yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise şev ya da falezin üst sınırıdır. Bu sınır doldurma suretiyle arazi elde edilmesi halinde de değiştirilemez.

Planlama alanında kıyı kenar çizgisi; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca 19.10.1994 tarihinde onaylanan kıyı kenar çizgisidir.

5.GENEL HÜKÜMLER

Plan ve Plan Notlarında belirtilmeyen hususlarda; 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 644 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 648 sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

5.1. Başvuru ve Uygulama

5.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru ve Uygulama: Tüm tescilli yapıların (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıları tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, avlu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** 1. ve 2. Grup yapılarda her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvuru belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Esaslı Onarım (Restorasyon):** 1. ve 2. Grup yapılarla ilgili esaslı onarım (restorasyon) talepleri ile ilgili başvuru ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Üzerinde yapı bulunmayan tescilli parseller:** Bu parseller ile ilgili başvuru ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak projelerle belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **İşlev Değişikliği Başvuruları:** Tescilli yapılarda işlev değişikliğine ilişkin başvuru, değişiklik önerilecek geleneksel yapının rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yapının fen ve sağlık koşulları ile asgari standartlar açısından talep edilen kullanıma yeterliliğini gösteren yeniden işlevlendirme projeleriyle belediyeye yapılacaktır. Bu başvurular, belediye tarafından, Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek olup, söz konusu projeler kurul tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Seçilecek işlevin yapının potansiyellerine uygun olması, çevresel değerleri etkilememesi, yapının konumu, boyutları, formu, mimari öğeleri, malzeme kullanımı ve yapım tekniği gibi özgün özelliklerine zarar vermeyecek nitelikte olması zorunludur.

I.ve II. grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan yapılara ilişkin işlev değişikliğinde koruma bölge kurulu kararı alınması zorunludur.

5.1.2. Tescilli Yapı Koruma Alanlarında Başvuru ve Uygulama: Tescilli yapı korunma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan tescilsiz taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvuru belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Esaslı Onarım:** Tescilli yapı korunma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde; yapı ruhsatı bulunan veya yapı kullanma izni almış yapıların, emsal ve gabari değişikliği içermeyen yapının güçlendirilmesine yönelik işlemler ile esaslı onarım talepleri belediyeye iletilecektir. Bu başvurular belediye tarafından; yapının ruhsatına, mevcut ruhsatın alındığı tarihteki imar planına ve ruhsat tarihindeki imar durumunun yanı sıra konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Boş Parsellerde Yeni Yapılanma:** Üzerinde yapı bulunmayan boş parseller ile ilgili projeler, her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerlerine, plan sınırları içerisinde her parsel için yazılı olarak (Ek.1)’de tariflenen çekme mesafelerine göre, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacaktır. Başvurular, yapının tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve silüet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanacak mimari projeler ile belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Mevcut Yapı İzi Değişecek / Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Üzerinde yapı bulunan ancak yapının yıkılıp yeniden yapılacağı parseller ile ilgili projeler, plan sınırları içerisinde, her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerlerine göre, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacaktır. Hazırlanacak projeler yapılacak yapının tescilli yapı ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve silüet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanarak belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayımlanan “*Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik*” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **İşlev Değişikliği Başvuruları:** Tescilli yapı korunma alanı olarak belirlenmiş sınırlar içinde ve tescilli yapı parseline bitişik parseller ile aradan yol dahi geçse, tescilli yapıya cephe veren komşu parsellerde yer alan yapılarda, işlev değişikliğine ilişkin başvuru yapının projeleri ile yapının fen ve sağlık koşulları ile asgari standartlar açısından talep edilen kullanıma

yeterliliğini gösteren yeniden işlevlendirme projeleriyle belediyeye yapılacaktır. Bu başvurular, belediye tarafından, Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek olup, söz konusu projeler kurul tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

Seçilecek işlevin mevcut yapının potansiyellerine uygun olması, çevresel değerleri etkilemeyecek nitelikte olması zorunludur.

5.1.3. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Başvuru ve Uygulama: Plan sınırları içinde, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli Herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde;

- **Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat):** Bu parsellerde yer alan yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin başvurular Belediye'ye yapılır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Esaslı Onarım:** Plan sınırları içinde, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan ve tescilli herhangi bir taşınmaz kültür varlığının koruma alanında yer almayan parseller ile plan üzerinde özel hüküm uygulamasını gerektirecek bir düzenleme bulunmayan parsellerde, yapı ruhsatı bulunan veya yapı kullanma izni almış yapıların, emsal ve gabari değişikliği içermeyen yapının güçlendirilmesine yönelik işlemler ile esaslı onarım talepleri belediyeye iletilecektir. Başvurular belediye tarafından; yapının ruhsatına, mevcut ruhsatın alındığı tarihteki imar planına ve ruhsat tarihindeki imar durumunun yanı sıra konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Boş Parsellerde Yeni Yapılanma:** Üzerinde yapı bulunmayan boş parseller ile ilgili projeler, her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerlerine, her boş parsel için ayrı ayrı yazılı olarak (Ek.1)'de tariflenen çekme mesafelerine göre, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacaktır. Başvurular, yeni yapının komşu yapılar ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve silüet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanacak mimari projeler ile belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **Mevcut Yapı İzi Değişecek / Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma:** Üzerinde yapı bulunan ancak yapının yıkılıp yeniden yapılacağı parseller ile ilgili projeler, plan sınırları içerisinde, her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerlerine göre, bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacaktır. Başvurular, yeni yapının komşu yapılar ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve silüet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanacak mimari projeler ile belediyeye yapılacaktır. Belediye tarafından, konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” doğrultusunda değerlendirilecektir.
- **İşlev Değişikliği Başvuruları:** Bu alanlardaki yapılarla ilgili işlev değişikliğine ilişkin başvurular, yapının projeleri ile yapının fen ve sağlık koşulları ile asgari standartlar açısından

talep edilen kullanıma yeterliliğini gösteren yeniden işlevlendirme projeleriyle belediyeye yapılacaktır.

Seçilecek işlevin mevcut yapının potansiyellerine uygun olması, çevresel değerleri etkilemeyecek nitelikte olması zorunludur.

Ruhsatlı tescilsiz yapılarda ve tescil komşuluğu olmayan yapılarda İlçe Belediyesinin onayı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Müktesep haklar kapsamında basit tadilat tamirat ve güçlendirme yapılabilir, 2000 m²den büyük parsellerde emsal dışı alanlar emsale konu olan toplam inşaat alanının %10'u geçemez.

5.2. Kamusal Tesisler: Anaokulu tesisleri, ilkokul, ortaokul, lise, yönetim merkezleri, resmi kurum alanları, sosyal tesisler, kültürel tesisler, sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları ve spor tesisleri için ayrılmış kentsel sosyal donatı ile kentsel teknik altyapı alanlarında; başvurular yapılaşmaya esas imar durumuna göre hazırlanacak, avan proje ve silüet etütleri ile Belediye'ye yapılacaktır.

Projeler, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Kamusal tesislerdeki yapılaşmalarda tip proje uygulanamaz. Bu alanlarda hazırlanacak projeler, Adalar'ın kimliğine uygun, kontur, gabari ve cephe özelliklerini yansıtacak şekilde hazırlanacaktır.

Kamuya ilişkin alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanlarında yapılaşma şartları ilgili Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak avan projede belirlenecektir.

5.3. Projelendirme ve Uygulamaya Yönelik Genel İlkeler:

- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulamalarında kadastro idaresinden alınacak röperli kroki esas alınacaktır.
- Yapılacak tüm uygulamalar net parsel üzerinden yapılacaktır.
- Kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında "tip proje" uygulanamaz.
- Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla bırakılacak yapı yaklaşma mesafesi 10(on) metredir.
- Mevcut doğalgaz altyapı ve üstyapı hatları korunarak minimum 1 m yapılaşma mesafesi konulacaktır.
- Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Yapılacak tüm yeni yapı projeleri hazırlanmadan önce parselde var olan ağaçların rölövesi alınacaktır. Yapılacak yapı bu rölöve doğrultusunda mevcut ağaçlar korunarak projelendirilecektir. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk olması durumunda, uzman raporu ve Adalar orman Bölge İşletme Şefliği görüşü ile birlikte Belediye'ye başvurulacak, kesilmesinde sakınca görülmeyen ağaçlar, yine belediye denetiminde kesilebilecektir.

Anıt ağaçlar bu kapsam dışındadır. Korunması gerekli anıt ağaçlardan yaşlanmış veya hastalanmış ağaçların, belediyesince hazırlanacak teknik raporlar doğrultusunda Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından alınacak karar uyarınca kaldırılarak, yerine yenisi dikilebilir.

Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar korunarak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.

- Özel mülkiyete veya kamu ve diğer kurumlara ait parsellerde, uygulama aşmasında ağaç dikmeye özendirici tedbirler alınacaktır. Bu çerçevede, tüm parseller için binanın oturduğu alanın dışında kalan bölgenin her 25m²'si için bir ağaç dikilecek ve iskan şartı olarak alınacaktır.
- Plan sınırları içinde yapılacak bütün yeni yapıların projelendirilmesinde, fen ve sağlık koşullarına ve bu amaçla düzenlenmiş ilgili mevzuat hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.
- Yeni yapılar yığma, betonarme, çelik ve ahşap karkaslı olarak yapılabilir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda deprem olasılığına karşı ilgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Plan onama sınırları içinde akaryakıt depoları, sanayi tesisleri kurulamaz, maden arama ve madencilik faaliyetleri yapılamaz, kum alınmaz. İzni olanların süreleri bittiğinde işletme izni uzatılmayacak ve faaliyetleri sona erdirilecektir.
- Gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonlar ve bazı tesisyonları konut alanları içinde yer alamaz.
- Afet ve acil durumlarda kullanılmak üzere, merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde, sağlık, itfaiye, iletişim vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu ve belediye binalarının bahçe ve çatılarında, iskele meydanlarında İ.B.B Ulaşım Daire Başkanlığı, Adalar Belediyesi, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu olumlu görüşü alınarak, Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapı yapılmaksızın kamuya ait "Helikopter İniş Kalkış Pistleri" düzenlenebilir.
- Afetlerle ilgili gerekli araştırmaların yapılmasına yönelik yapılar ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu onayı alınarak yapılabilir.
- Bölgede yapılacak inşaat faaliyetlerinin 2872 sayılı Çevre Kanunu ile ilgili yönetmelikleri doğrultusunda gerekli önlemler alınarak yürütülecek ve bu çalışmalar sonucu ortaya çıkacak hafriyat ve inşaat atıkları, 18.03.2004 tarih 25406 sayılı Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği doğrultusunda adalar dışına çıkarılarak bertaraf edilecektir.
- 04.06.2010 tarih 27601 sayılı Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinde "Planlama Aşamasında Temel Kriterler" başlığı altında yer alan Madde 27 ve Madde 28'de bulunan hükümlere uyulacaktır.
- Bina içi projelendirilmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve ilgili yönetmeliklerine uyulacaktır.

5.4. Yapılara Kot Verilmesi:

Yeni yapı yapılacak parsellerde;

- Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir. Su basman, kot alınan noktaya göre maksimum 1m.'dir.
- Binanın parsel zeminin de oturduğu tabanın en düşük kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.

- İmar yoluna göre binalara yükseklik verilemez.
- Binaların kot alma biçimini değiştirmek amacıyla hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Bu planın onayından önce yapılmış olan hafriyat ve dolguların bulunduğu alanlarda, komşu parsellerin topografyaları ile eski tarihli hali hazır haritalar ile parselin özgün topoğrafik yapısı dikkate alınarak kodlandırma çalışması yapılacaktır. Yeni Yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilecektir. Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.

5.5.Konut Alanları:

- Bu alanlarda konut kullanımının sürdürülmesi esastır. Konut dışı kullanımlarda; plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, ev pansiyonculuğu, butik otel, kafeterya, lokanta, perakende ticari birimleri gibi kullanımlar, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına uymak koşulu ile yer alabilir. Ev pansiyonculuğu ve butik otel yapılabilmesi için, parselin minimum 1.000 m² büyüklüğe sahip olması ayrıca yapının da 12.03.1982 tarihli Resmi gazetede yayınlanan “*turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik*” de yer alan pansiyonlarla ve butik otellerle ilgili bölümdeki nitelikleri karşılama gereklidir.
- 2000 m² ye kadar bir adet yapı yapılabilir. 2000 m² ile 4000 m² arası parsellerde iki yapı yapılabilir. 4000 m² den büyük parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. Konut Alanlarında 500 m² den büyük parsellerde pansiyon kullanımı yapılabilir, ancak Bitişik Nizam yapılanma şartı olan parsellerde Pansiyon yapılması durumunda yan parsellerin muvaffakatı alınmadan uygulama yapılamaz. Binaların kot alma noktası meri imar yönetmeliğine göre olacaktır.
- Konut alanlarında yer alan yapıların yüksekliği 6,50 metreyi ve görünen yüzleri de 7,50 metreyi geçemez. Ancak, tescilli yapı parseline bitişik parsellerde yeni yapılacak yapının yanındaki tescilli yapının saçak yüksekliği 6,50 metreden daha az ise, yeni yapılacak yapının yüksekliği, tescilli yapının saçak yüksekliğini aşamaz. Tescilli yapının saçak kotu 6,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 6,50m. olacaktır.
- Yapı adalarında yeni yapılacak yapı iki tescilli yapı arasında yer alıyorsa, yapı yüksekliği, düşük kodlu tescilli yapı saçak kotunu geçemez. Bu tescilli yapının saçak kotu 6,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 6,50m. olacaktır.
- Konut Alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan 1. Bodrum Kat emsal harici olup zemin katla bağlantılı olarak dubleks konut yapılabilir. Birden fazla çıkması halinde diğer bodrum katlar ortak alan olarak kullanılacaktır.
- Konut alanlarında, eğimden dolayı kazanılacak bodrum kata ilişkin düzenlemeler, “*Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği*” nin ilgili maddelerine göre yapılacaktır.

5.6. Ticaret+Konut Alanları

- Ticaret+Konut alanlarında konut kullanımı maksimum 2/3 olacaktır.
- Bu alanlarda perakende ticaret alanları; otel, motel ve pansiyon türü konaklama tesisleri; ekmek fabrikası, simit, kurabiye vb. imalat yapan fırınlar, küçük imalathaneler, lokanta, kafeterya gibi yeme-içme faaliyetlerine dönük birimler; hizmet birimleri; depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri; resmi kurumlar, banka ve finans kurumları; kültürel tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda yer alan yapılarda, işlev ne olursa olsun, yapı parseli dışına taşarak depolama yapılamaz.

- Ticaret+Konut alanlarında yer alan yapıların yüksekliği 9,50 metreyi aşamaz. Ancak, tescilli yapı parseline bitişik parsellerde yeni yapılacak yapının yanındaki tescilli yapının saçak yüksekliği 9,50 metreden daha az ise, yeni yapılacak yapının yüksekliği, tescilli yapının saçak yüksekliğini aşamaz. Tescilli yapının saçak kotu 9,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 9,50m. olacaktır.
- Yapı adalarında yeni yapılacak yapı iki tescilli yapı arasında yer alıyorsa, yapı yüksekliği, düşük kodlu tescilli yapı saçak kotunu geçemez. Bu tescilli yapının saçak kotu 9,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 9,50m. olacaktır.
- Ticaret+ Konut alanlarında, bodrum kata ilişkin düzenlemeler, “Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği” nin ilgili maddelerine göre yapılacaktır.

5.7. Turizm Alanları

5.7.1. Konaklamalı Turizm Alanları : Bu alanlarda; Emsal: 0,40 ve $h_{max}=6,50$ metreyi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

5.7.2. Günübirlük Kullanım (Turizm) Alanları: Bu alanlarda, lokanta, çay bahçesi, büfe, su oyunları parkı, tuvalet vb. günübirlük kullanıma yönelik tesisler yapılabilir.

Günübirlük kullanım alanlarında EMSAL: 0,10 olup, toplam inşaat alanı 300 m²'yi geçmemek üzere $h_{max}=3,50$ m. olan “1 (bir)” katlı birden fazla yapı yapılabilir. Bu alanlardaki yapılar takılıp sökülebilir (demonte) nitelikte yapılabilir.

5.8. Kentsel Sosyal Donatı Alanları

5.8.1. İlkokul Alanı: ilkokul alanlarında, ilköğretim ve ilköğretim öncesi eğitim-kreş fonksiyonları yer alabilir.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir. Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.2. Ortaokul Alanı: Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.3. Lise Alanı: Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yönetmelikteki standartlara uygun olarak bu okulların varsa atölyeler ve uygulama birimleri için ilave alan ayrılır.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.4. Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı: Yükseköğretim tesisleri alanında; Üniversite, Yüksek Okul, Enstitü gibi yüksek eğitim tesisleri yapılabilir.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir. Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.5. Sağlık Tesisleri Alanı: Sağlık tesisi alanlarında, hastane, dispanser, doğumevi, ana ve çocuk sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir. Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.6. Dini Tesisler Alanı: Dini tesis alanlarında, camii, mescit, kilise, sinagog, havra, cem evi yapılabilir.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.7. Kültürel Tesisler Alanı

Kültürel tesis alanlarında, halk eğitim merkezi, kültür merkezleri, belediye meslek edindirme merkezi, kütüphane, müze, araştırma merkezleri, sinema, tiyatro, sergi, konferans salonları vb. tesisler yer alacaktır.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.8. Sosyal Tesisler Alanı: Sosyal tesis alanlarında; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyesi, kamu kurum ve kuruluşlara ait tesisler (öğretmenevi, huzurevi vb.), öğrenci yurtları ile kulüp ve dernekler yer alabilir.

Sosyal tesis alanlarında ağaçlara zarar vermemek koşulu ile açık ve kapalı spor tesisi yapılabilir.

Su Sporları Kulüplerinde TAKS:0.10 Hmaks:4.50 mt olacaktır.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte

Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.9. Resmi Kurum Alanı: Planlama alanı büyüklüğü ölçeğinde gerekli olan ve ihtiyaç duyulan kaymakamlık, karakol, muhtarlık, PTT, Türk Telekom vb. kurumlara ait tesislerin yer alabileceği bu alanlardır.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.8.10. Belediye Hizmet Alanı: İSKİ, itfaiye, belediye vb. kurumlara ait tesislerin yer alabileceği bu alanlarda ihtiyaç duyulması halinde spor ve kültür fonksiyonları yer alabilir.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Tip proje uygulanamaz.

5.9. Açık ve Yeşil Alanlar

5.9.1. Spor Alanları: Türleri ve ölçüleri özel proje düzenlemesi sonucunda belirlenecek açık ve kapalı spor tesis alanlarıdır.

Yapılaşma koşulları Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Bu alanların açık spor alanı olarak düzenlenmesi halinde; kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamak üzere yapılacak olan tesislerin toplam taban alanı 40 m²'yi geçemez ve bu yapıların maksimum yüksekliği 3.50 metredir.

Tip proje uygulanamaz.

5.9.2. Park ve Dinlenme Alanları: Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Planlama alanında, çevre halkının günübirlik açık alan ve rekreasyon ihtiyacını karşılamak üzere bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, çocuk oyun alanları gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlar içerisinde yer alacak olan seyir teraslarında, doğal topografyayı ve bitki örtüsünü değiştirecek düzenlemeler yapılamaz. Teleskop, dürbün vb. aletlerin kullanılabilmesi için, gerekli durumlarda, doğal zeminde kaplama malzemesi kullanılmadan düzenleme yapılabilir.

Bu alanların kullanım düzeni, orman alanı içinde yer alanlarda Orman Genel Müdürlüğü, diğer alanlarda Belediyesince belirlenir, gerekli levhalar konulur. Ziyaretçilerin güvenliğini

sağlamak için kalıcı olmayan korkuluk/çit gibi üniteler yapılabilir. Manzara Seyir noktalarında sadece çöp bidonu konulabilir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri,, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.9.3. Rekreatyon Alanları: Bu alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere sadece halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük lokanta (kır lokantası), büfe, çay bahçesi (kır kahvesi), tuvalet gibi günübirlik tesisler; doğal yapıyı bozmayacak nitelikte, çocuk oyun alanları, Tuvalet kullanımına yönelik yapıların yer seçimi diğer günübirlik kullanımları görsel ve sağlık anlamında olumsuz etkilemeyecek şekilde tasarlanacaktır.

Emsal: 0,01'i, toplam inşaat alanı 40 m²'yi geçmemek üzere h_{max}=3,50m. olan "1 (bir)" katlı birden fazla yapı yapılabilir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.9.4. Mezarlık Alanları: Bu alanlarda mevcut yeşil doku korunacak, yeşil dokusu yok olmuş mezarlık alanları ağaçlandırılacaktır.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.9.5. Orman Alanları: 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

Bu alanlarda Orman Kanunu'nun öngördüğü fonksiyonların gerçekleşebilmesi için meri imar planı ve ilgili mevzuat doğrultusunda izin alınması zorunludur. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınacaktır.

5.9.6. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyecek ve belediyesince ağaçlandırılacaktır. Ancak bu alanlar içinde kalan ruhsatlı yapılar mevcut haliyle korunacaktır. Bu yapılarda Belediye onayı ve denetiminde tamirat ve tadilat yapılabilir. Ağaçlandırılacak alanlar, ilgili mevzuat doğrultusunda, İl Çevre ve Orman Müdürlüğü, Tarım İl Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmak koşulu ile fidanlık alanı vb. olarak kullanılabilir.

5.9.7. Kentsel Tarım Alanları: Bu alanlarda Tarım İl Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre tarımsal faaliyet, seracılık, hobi bahçeciliği ve fidan üretimi yapılabilir.

Kentsel tarım alanlarında sabit olmamak koşulu ile toplam inşaat alanı 100 m²'yi, h_{max}=2,40 metreyi geçmemek üzere bekçi kulübesi, tarım, sera ve fidan üretimine yönelik prefabrik müştemilat yapılabilir.

Bu alanlarda suni gübre, kalıcı ve zehirli zirai mücadele ilaçları kullanılan zirai faaliyetlere müsaade edilemez.

Bu alanlar içindeki eski eserler aynen korunacak olup mevcut kullanımı dışında sadece kentsel tarıma yönelik eğitim amaçlı olarak kullanılabilir.

5.9.8. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar: Bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Bu alanların doğal topoğrafyası, mevcut bitki örtüsü korunacaktır.

5.10. Tematik Alanlar: Tematik Alanlar; “Kültür Parkı” ile “Doğa ve Spor Parkı” alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlarda uygulama kentsel tasarım projelerine göre yapılacaktır.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu’na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.10.1. Kültür Park: Bu alanlarda açık ve kapalı sergi alanları, geleneksel el sanatları imalatına yönelik sembolik birimler, tarihi ve doğal çevreyi tanıtıcı ve canlandırıcı etkinlik alanları, kültür evleri, resim-heykel-minyatür-hat-tezhip-ebri vb. atölyeler, rekreasyon alanları, plaj alanları, ses ve ışıklı görsel etkinliklere dönük açık alanlar yapılabilir.

Kültür park alanının kentsel sitte kalan bölümünde fonksiyona yönelik konaklama amaçlı yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda mevcut yeşil doku ve ağaçlar korunacaktır.

Kültür park alanı kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak planlandığında;

EMSAL: 0,05’i geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Yapı yüksekliği; doğal sit alanında $h_{max}=3,50m$. olan “1 (bir)” katı, kentsel sit alanında $h_{max}=6,50$ metreyi geçemez.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ile Koruma Bölge Kurulu’na iletilecek, uygulama Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Kültür park alanında uygulama parsel bazında gerçekleştirildiğinde;

Kentsel sit alanında kalan kültür park alanında; EMSAL: 0,15 ve $h_{max}=6,50m$. olmak üzere taban inşaat alanı 500 m²’yi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu’na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.10.2. Doğa ve Spor Parkı: Bu alanlar; doğa ile uyumlu, insanların spora katılımını sağlayacak, çeşitli spor işlevlerine hizmet edecek şekilde düzenlenecektir.

Kentsel sit alanında kalan doğa ve spor parkı alanında fonksiyona yönelik konaklama amaçlı yapılar yapılabilir.

Doğa ve spor parkı alanı kentsel tasarım projesine göre bir bütün olarak planlandığında;

EMSAL: 0,06’yı geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Yapı yüksekliği; doğal sit alanında $h_{max}=3,50m$. olan “1 (bir)” katı, kentsel sit alanında $h_{max}=6,50$ metreyi geçemez.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

Doğa ve spor parkı alanında uygulama parsel bazında gerçekleştirildiğinde;

Kentsel sit alanında; EMSAL:0,20'yi, $h_{max}=6,50$ metreyi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.

Yapılmak istenen tesise ait avan projeler ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlara uygunluğu hakkındaki Belediye görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek, uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

5.11. Askeri Alanlar: Bu alanlar 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve yönetmelikleri ile ilgili mevzuat hükümlerine tabi alanlardır.

5.12.Özel Proje Alanları (ÖPA)

5.12.1.Özel Proje Alanları 1 (ÖPA1) Büyükada İskele Meydanı

Amaç: Adalar (Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada) içinde tüm ziyaretçi yükünü ilk karşılayan ve çoğunu ağırlayan Büyükada iskele meydanının Adalılar ve ziyaretçiler için buluşma, toplanma alanı, önemli günlerde tören ve gösteri alanı olarak kullanılabilmesine olanak tanıyacak düzenlemenin yapılmasıdır.

Tasarım İlkeleri : Büyükada iskele meydanının buluşma, toplanma, önemli günlerde tören ve gösteri alanı olarak kullanılabilmesine olanak tanıyan düzenleme kapsamında alının sahip olduğu kotlar ve sahip olduğu geometrik form kullanılmış, alanda yer alan fonksiyonlar ve tarayım elemanları meydan özelliğini kaybettirmeyecek şekilde konumlandırılmıştır.

Atatürk heykeli tüm alana hakim konumda, merkezde büyük bir dairesel havuz içinde yükseltılarak konumlandırılmıştır. Sığ havuzun kenarları ziyaretçilerin oturabilmesine uygun yükseklik ve genişlikte alanlar düzenlenmiştir. .

Yaz aylarında su ile doldurulan havuz güneş altında sudaki yansımalar ve serinletici etkisiyle, akşamları ise aydınlatmayla bir çekim noktası olacak şekilde tasarlanmıştır.

İskelelerden gelen yaya akslarından algılanabilen heykele ulaşan gezinti yolu, iki sıra çınar ağaçları ile çevrelenmiştir. Gezinti alanından denize doğru inen basamaklar hem beklemek isteyenler için oturma dinlenme alanı, hem de denizde konumlanacak yüzer sahnedeki etkinlikler için izleme alanı olarak kullanılabilir. Alanın daha az kullanılan doğu tarafında bu gezinti yoluna yerleştirilen, zeminde uygulanan %1'lik eğimle oluşturulan su tabakası yaklaşık 224 m² alan kaplayacak olup, özellikle sıcak yaz günlerinde ziyaretçilere değişik bir deneyim sunması hedeflenmiştir.

Uygulama Kriterleri: Su elemanının batısında alanın sonunda konumlanacak küçük (yaklaşık 120 m²) bir pasta salonu (tuvaleti olan) ziyaretçilerin ihtiyaçlarını karşılayacaktır.

Alandaki zemin kaplamalarında heykel çevresinde 192x68x14 cm, ağaçlarla tanımlı gezinti alanında 96x34x12 cm ve artakalan tüm alanlarda 48x17x12 cm hazır beton elemanlar kullanılacaktır. Beton blokların renkleri ağaçlarla gölgelenmiş alanda koyu, heykel ve çevresinde daha açık ve diğer tüm açık alanlarda beyaza yakın olacak, aralarda tonlamalar olabilecektir.

5.12.2.Özel Proje Alanları 2 (ÖPA2)

Büyükada Birlik (Lunapark) Meydanı

Amaç: Büyükkada Birlik meydanı ve fayton park yeri tasarımında, adada bulunan fayton park yeri eksikliğini giderilmesi ve birlik meydanının daha kullanışlı bir yer haline gelmesi amaçlanmıştır. Tasarım kriteri olarak birlik meydanının adada bulunan kültürel faaliyetlerden gelen stratejik öneminin değerlendirilmesi ve bu faaliyetlerin daha rahat gerçekleştirilmesinin sağlanması esas alınmıştır.

Tasarım İlkeleri: Meydan önemli günlerde toplayıcı işlev gördüğü için alanı kısıtlayacak elemanlardan uzak durulmuş ve geniş bir alan yaratacak şekilde tasarlanması öngörülmüştür. Meydan içerisinde alana hakim olacak şekilde günlük ihtiyaçların karşılanacağı bir ticari yapı önerilmiştir. Ayrıca meydana aydınlatmalar daha büyük ve alanı kapsayacak şekilde seçilmiş böylece alanda daha fazla yer açılması sağlanmıştır.

Meydanın etrafında ağaçların daha az olduğu bölge, faytonların düzenli bekleyebileceği şekilde tasarlanmış, içerisinde gözlem kulesi, çay ocağı, tuvalet ve depo için kullanılacak yapılara yer verilmiştir. Ayrıca bu alanın arkasında faytonların ve atların daha serbest bekleyebileceği bir alanın bırakılması önerilmiştir. Ayrıca döşeme farkları kullanılarak meydanın içerisinde bir fayton indirme ve bindirme alanı ayrılmış ve bu alanlara bağlanan yollar, yayalar ve faytonların ayrı kullanacağı şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca fayton indirme ve bindirme alanlarına giden faytonların kullandığı yollar park aydınlatmaları ile ayrılmıştır.

Bir diğer önemli kriter, meydanla fayton park yerinin peyzaj elemanları ile ayrılması ve adadaki fayton alanlarında görülen koku problemlerinin meydana giderilmesidir.

Uygulama Kriterleri: Meydanın toplayıcı işlevini kısıtlayacak elemanlar kullanılmayacak ve geniş bir alan yaratılacaktır. Meydan içerisinde meydana hakim olacak şekilde ve günlük ticari ihtiyaçları karşılayacak bir yapı yapılacaktır. Meydanda alanın tümünü aydınlatacak ve sadece sınırlarında yer alacak büyük aydınlatmalar kullanılacaktır. Meydanın etrafında ağaçların seyrek olduğu alan faytonların düzenli bekleyebileceği şekilde tasarlanacak ve içerisinde gözlem kulesine, çay ocağına, tuvalet ve depo alanına yer verilecektir. Bu alanın arkasında ağaçların sık olduğu bölge ağaçlar korunarak faytonların serbest bekleyebileceği şekilde tasarlanacaktır. Fayton bekleme alanları içerisinde döşeme kullanılmayacaktır. Meydan içerisinde serbest boyutlu doğal taş döşeme kullanılacak ve döşeme farkı ile sınırlar belirlenip fayton bindirme ve indirme alanlarına yer verilecektir. Yollar faytonların ve yayaların ayrı kullanabileceği şekilde düzenlenecek ve meydan içerisinde fayton yolları ışıklandırma ile ayrılacaktır. Meydan ile fayton bekleme alanları arasındaki sınırda peyzaj elemanları kullanılarak koku problemleri önlenecektir.

5.12.3.Özel Proje Alanları 3 (ÖPA3)

Heybeliada Sahil Yolu ve Kilise Meydanı

Amaç: Mevcut kullanımda oldukça karmaşık olan sahil yolu ve kilise meydanının daha düzenli ve rahat bir kullanıma kavuşturulması amaçlanmıştır.

Tasarım İlkeleri: Kilise meydanı ve sahil yolu çevresinin düzenlenmesinde, tasarım kriteri olarak mevcutta bulunan ve korunan ağaçların kullanımına yönelik çözümler esas alınmış ve bu ağaçları alanın simgeleri haline getirecek şekilde alanlar yaratılarak kullanıma açılmıştır. Ayrıca alanda belirtilen yollar faytonların girişini kısıtlayacağı ve daha çok yayaların kullanacağı hale getirilerek kilise meydanı ve sahil şeridi bir bütün halinde düşünülmüştür.

Kilise etrafında dokuya göre döşeme farkı kullanılarak, o alana ait özellikte meydan oluşturulmuş ve bu alandaki korunan ağaçların kullanımlarını sağlayacak ek elemanlar öngörülmüştür. Ayrıca döşeme farkı kullanılarak alandaki sokaklardan kilise meydanına doğru yönlendirme sağlanmıştır. Sahil şeridinde mevcut ağaçların dışında alanın denizden içeri ve sahilden denize olan görüşünü kısıtlamaması için daha fazla ağaç öngörülmüştür.

bunun yerine, insan boyunu geçmeyen park süslemeleri kullanılmıştır. Aynı şekilde sahil şeridinde bulunan korunan ağaçlara ve sahile bağlanan yollara göre yeşil alanın tasarımı düzenlenmiş ve bütünlük oluşturulmuştur. Bu sayede korunan ağaçların etrafı dinlenme noktaları olarak ayrılmıştır.

Ayrıca bölgedeki çeşmenin bulunduğu alanda da aynı tasarım ilkeleri gözetilerek düzenleme yapılmış ve bir alt kademe meydan oluşturulmuştur. Ayrıca bu alanda bulunan itfaiyeye servis sağlayacak bir yol ayrılmıştır.

Uygulama Kriterleri: Alan içerisinde korunan ağaçların kullanımlarını sağlayacak tasarım yapılacaktır. Alan içerisinde belirtilen yollara fayton girişleri kısıtlanacaktır. Kilise meydanı zemininde dokuya özgü 10x10 taş döşeme kullanılacak, alanın içerisinde bulunan korunan ağaçların kullanımlarını sağlayacak elemanlara yer verilecektir. Meydanda döşeme farkı kullanılarak kilise ve sahile doğru yönlendirme sağlanacaktır. İskele çevresinde bulunan yeşil alanda denizden içeri ve sahilden denize olan görüşünü kısıtlamaması için korunan ağaçların dışında ağaca yer verilmeyecek, insan boyunu geçmeyen park elemanları kullanılacaktır. İskele çevresinde bulunan yeşil alanlar, korunan ağaçlara ve sahile bağlanan yollara göre bölünecek ve korunan ağaçların kullanımlarını sağlayacak elemanlar ile birlikte tasarlanacaktır, dinlenme alanları oluşturulacaktır. Bölgede çeşmenin bulunduğu alanda da serbest döşeme kullanılacak ve yeşil alana bağlanacak şekilde tasarlanacaktır. Çeşme önünde alt kademe bir meydan oluşturulacak ve sınırları döşeme ve peyzaj elemanları ile ayrılacaktır. Alanda bulunan itfaiyeye ayrı bir servis yolu bırakılacaktır.

5.12.4.Özel Proje Alanları 4 (ÖPA4)

Burgazada Kilise ve İskele Meydanı

Amaç: Kilise ve iskele meydanı tasarımında, Sait Faik Abasıyanık müzesinden başlayan kilise meydanından devam eden ve iskelede biten alan birlikte düşünülüp bağlantıların güçlenmesi esas alınmış, birbirine bağlı olan yollar ve bunların üzerindeki ticari yapılara göre tasarım şekillenmiştir. Böylece daha geniş ve kullanışlı açık alanlar oluşturulması amaçlanmıştır.

Tasarım İlkeleri: Kilisenin önünde bulunan trafo kaldırılmış ve kilisenin önünde bulunan parkı da içine alacak şekilde geniş ve açık kullanımlara elverişli bir meydan tasarlanmıştır. Yeşil alandaki eğim kullanılarak kotlama yapılmış ve meydana hakim olan doğal bir amfi oluşturulmuştur. Ayrıca meydanda döşeme farkı kullanılarak, peyzaj elemanları ile birlikte meydanın sınırları belirlenmiş, kısa boylu ağaçlar kullanılmış ve fayton girişi kısıtlanmıştır.

İskelede bulunan yeşil alan bölünmeleri, Kilise meydanından iskeleye çıkan yollar temel alınarak oluşturulmuş ve böylece iki alan arasındaki yönlendirmeler daha rahat sağlanmıştır. Meydandan ve fayton bekleme alanından gelen, sahil boyunca devam eden yolların iskele önünde kesiştiği yerde bir meydan oluşturulmuştur. Aynı şekilde bu alanın da sınırlarını belirleyen ve alana hakim yapay bir amfi oluşturulmuş meydanı kısıtlayacak ek elemanlardan kaçılmıştır.

Uygulama Kriterleri: Kilisenin önünde bulunan trafo kaldırılacak ve meydanın sınırları parkı da içine alacak şekilde değiştirilecektir. Parkın içinde kotlama ile meydana bakacak şekilde doğal bir amfi oluşturulacaktır. Meydanda serbest döşeme, meydanın sınırlarında kısa boylu ağaçlar, peyzaj elemanları kullanılacak ve fayton girişi sınırlandırılacaktır.

İskelede bulunan yeşil alanlar meydandan gelen yolların hizasından bölünecek ve parka yönlendirme sağlanacaktır. İskele önünde bir meydan oluşturulacak ve bu meydandan fayton bekleme alanına, kilise meydanına ve sahil boyunca devam eden yola çıkışlar verilecektir.

İskele meydanı içerisinde alanın sınırlarını belirleyen yapay bir oturma alanı oluşturulacak ve alanın içerisinde alanı kısıtlayan başka elemanlar kullanılmayacaktır.

5.12.5.Özel Proje Alanları 5 (ÖPA5)

Kınalıada Çınar Meydanı

Amaç: Yoğun bir kullanıma sahip çınar meydanında, mevcut çınar ağacının korunması ve meydan kullanımının karmaşık kullanımının düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Tasarım İlkeleri: Alanın simgesi olan çınar ağacı etrafında 1.00m. lik bir koruma alanı oluşturulması, yeme içme fonksiyonlarının bu alanın dışında yer alması düşünülmüştür.

Uygulama Kriterleri: Çınar ağacının etrafında oluşturulan 1.00m.lik koruma alanı içinde döşeme yapılmayacaktır. Bu alan ağacın etrafını saran bir oturma birimiyle sınırlandırılacaktır. Koruma alanı bitiminde 0.75m.lik bir serbest boyutlu doğal taş döşeme önerilmektedir. Döşeme farklılığı kullanılarak ağaç çevresi ve yeme içme fonksiyonlarının kullanım alanları görsel olarak ayrıştırılacaktır.

5.13. Ulaşım: İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.06.2013 tarih ve 1310 sayılı kararı doğrultusunda, Adalarda, ilgili yerel yönetimlerin işbirliği ile ulaşım master planı hazırlanacaktır.

Ulaşım Master Planı hazırlanana kadar Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan ve ticaret+konut kullanımına yarılan alanlar ile kıyı düzenlemesi yapılan alanlara bisiklet girişini engelleyecek düzenlemelerin belediyesi tarafından yapılması gerekmektedir.

Hazırlanan Koruma amaçlı imar planında Büyükkada da günümüzde fayton meydanı olarak kullanılan alanın kaldırılarak Lunapark Meydanı olarak adlandırılan alana taşınması öngörülmüştür. Ancak bu konuya ilişkin düzenleme Ulaşım Master Planı hazırlandıktan sonra uygulanmalıdır.

5.13.1. Yollar: Özgün sokak dokularının korunması esastır.

Sokak döşemelerine ilişkin olarak; sokak dokusunda var olan özgün döşemeler korunacak, eksik kısımların mevcut döşemenin boyut, form, malzeme ve tekniği kullanılarak tamamlanmasına özen gösterilecektir.

Yeni yapılacak yollarda mevcut ağaçlar korunacaktır. Sokaklarda tretuar yapılamaz. Ancak yol döşemesinin devamı olarak, mevcut ağaçlara zarar verilmeden, yayaların yürüyüş alanları görsel olarak ayrılacaktır. Yol eğimleri yerinde belediyesince tespit edilecektir. Belediyeince hazırlanacak veya hazırlatılacak yol uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.

5.13.2. Ticaret yoğun bölge yaya yolları: Belediyeince tarafından hazırlatılacak olan ulaşım master planı çerçevesinde belirlenecek olan yaya trafiği yoğunluğuna göre projelendirilecektir. Master plan kapsamında belirlenen kriterlere göre belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak projelere göre uygulama yapılacaktır.

Hazırlanacak projelerde;

Özgün sokak dokularının korunması, eksik kısımların mevcut döşemenin boyut, form, malzeme ve tekniği kullanılarak tamamlanması ve yeni yapılacak yol döşemesinde doğal taş malzeme kullanımı esastır.

5.13.3. Merdivenli Yollar: Var olan özgün merdivenli yollar korunacak, eksik kısımlar mevcut döşemenin boyut, form, malzeme ve tekniği kullanılarak tamamlanacaktır. Yeniden düzenlenmeleri gerektiğinde mevcuda uygun ölçü, biçim ve malzemeler kullanılacaktır.

5.14. Plan Öncesi Başlayan Uygulamalar: Planın onayından önce yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre ruhsatı alınmış ve süresi içinde yapımına başlanmış olan her türlü yapının, ruhsat ve eklerine göre inşaatına devam edilecektir.

Plan onay tarihinden önce ruhsat almış, ancak süresi içinde inşaatına başlanılmamış parsellerde ise, yapılacak yapıların proje tadilatı ile plan koşullarına uygun hale getirilmesi zorunludur.

Koruma Amaçlı İmar Planı kararları, yapıldığı tarihte mevzuat hükümlerine aykırı (ruhsatsız ya da ruhsata aykırı) olarak inşa edildiği belirlenen yapılar ve ekler açısından bir hak oluşturmaz.

16.07.1956 tarihinde yürürlüğe giren 6785 Sayılı İmar Kanunu öncesinde yapılan yapılar ilgili mevzuat kapsamında değerlendirilir.

5.15. İfraz ve Tevhit: Kentsel Sit sınırları içinde mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esastır. Bu nedenle ifraz ve tevhit yapılamaz. Ancak;

- Sınır düzenlemesi ve koruma planıyla getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk ve ihdas), planlama alanının fiziksel ve sosyal kalitesini artırma amacı ile donatı alanı oluşturmak, vb. söz konusu olduğunda,
- Koruma kararlarının yaşama geçirilmesini kolaylaştıracak nitelikte, belediye önerisi, ve Koruma Bölge Kurulu'nun kararı ile,
- Uygulamada ortaya çıkacak zorunlu durumlarda tescilli yapı parsellerine yönelik Koruma Bölge Kurulu kararı ile,
- Kamu mülkiyetindeki parsellerde alan kullanımını değiştiren durumlarda, ifraz ve tevhit yapılabilir.
- Ticaret+Konut alanlarında, zorunlu hallerde yapılacak tevhitlerde, parsel büyüklüğü 100 m²'nin üzerindeki parseller tevhit edilemez. 100 m² ve altındaki parsellerde tevhit sonrası oluşacak parsel büyüklüğü hiçbir koşulda 200 m²'yi geçemez.

5.16. Plan Değişiklikleri: Koruma amaçlı imar planının ve sit alanlarının bütünlüğünü bozacak ve geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev ve yoğunluk dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz. Plan onayından sonra ortaya çıkacak ve yukarıdaki tanımlama dışında kalan zorunlu plan değişikliği talepleri, Adalar Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nı değişikliği yapılmadan gerçekleştirilemez. Plan değişikliği taleplerinde "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

5.17. Teknik Altyapı: Elektrik, Telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir. Teknik Altyapı Proje çalışmaları ile Koruma Bölge Kuruluna başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama gerçekleştirilecektir. Uygulama aşamasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kuruluna iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

Teknik altyapının yer üstünde konumlandırılacak elemanlarına ait (elektrik, aydınlatma, telefon, doğalgaz vb.) dağıtım kutuları ve benzeri donanımlar için uygun detay ve malzeme kullanılarak üretilecek çözümler ve yer seçimi için Koruma Bölge Kurulu görüşü alınacaktır.

Elektrik ve doğalgaz sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avl duvarına ve yapı duvarlarına asılamaz. Uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretilecektir.

5.18. Sokak Mobilyaları: Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyaları alanın karakterine uygun malzeme ve üslupta seçilerek, uygulama yapılacaktır.

5.19. Reklam Panoları : Adalar Belediyesince hazırlanan ve halen yürürlükte olan “CEPHE-TABELA REHBERİ VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ” geçerlidir.

5.20. Klima Aparatları: Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözümlenmelidir. Yapılan çözüm kapsamında bu tür aparatların görünmesini engelleyici tedbirler ayrıca alınacak olup denetimi belediye tarafından gerçekleştirilecektir.

5.21. Ağaçlar: Plan sınırları içindeki yetişkin ağaçlar kesilmeyecektir. Ağaç varlığına zarar verici hiçbir faaliyete izin verilemez. Yetişkin ağaçların kesilmesinde zorunluluk olanlarda, uzman raporu ve Adalar orman Bölge İşletme Şefliği görüşü ile birlikte Belediye’ye başvurulacak, kesilmesinde sakınca görülmeyen ağaçlar, yine belediye denetiminde kesilebilecektir.

Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar korunarak, yalnız zemin düzenlemeleri yapılacaktır. Bu düzenleme ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk Belediye’ye aittir.

5.22. Plan Uygulamaları (Terk-Kamulaştırma-İhdas-İfraz) : Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların terk/kamulaştırma/ihdas/ifraz işlemleri tamamlanmadan ilgili parsel üzerinde yer alan yapılara esaslı onarım izni / yeni yapılanma izni verilmez.

Planda “arazi düzenlemesi yapılacak olan alan” olarak belirlenen bölgede, uygulama yapılmadan bu sınırlar içerisinde yer alan yapı ve parsellere ilişkin terk-kamulaştırma-ihdas-ifraz uygulaması yapılamaz.

6. ÖZEL HÜKÜMLER

6.1. Tescilli Parseller

6.1.1. I. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Anıtsal) Yapılar: I. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan anıtsal nitelikteki yapılara (Cami, Kilise, Han, Hamam vb.) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.1.2. II. Grup Tescilli Taşınmaz Kültür Varlığı (Sivil Mimarlık Örneği) Yapılar: II. Grup taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan sivil mimarlık örneği yapılara (konutlar, ticari yapılar ve diğer sivil mimarlık örneği yapılar) yönelik her türlü inşai ve fiziksel müdahalede ve işlev değişikliğinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.

6.2. Mevcut Yapı İzi Değişecek / Yeni Yapı Yapılacak Parsellerde Yapılanma

6.2.1. Yapı Düzeni: Binaların yapılaşma nizamı; binanın eski konumu ile komşu parsellerdeki mevcut yapının konumu dikkate alınarak (ayrık, ikiz, bitişik) ön bahçe mesafesi, komşu yapılar ve yer aldığı sokaktaki yapıların teşekkülüne göre belediyece belirlenecektir.

Parsel büyüklüğü ile TAKS değerinin çarpılması sonrasında elde edilen yapı taban alanı mevcut yapı taban alanından büyükse, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek

koşulu ile ön bahçe mesafesi sabit olmak koşulu ile diğer serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek yapı taban alanı belirlenir.

Parsel büyüklüğü ile TAKS değerinin çarpılması sonrasında elde edilen yapı taban alanı mevcut yapı taban alanından küçükse mevcut yapı izi merkez alınarak plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafından ön bahçe mesafesi dışında serbest yöne/yönlere doğru küçültülerek belirlenir.

6.2.2.Taban Alanı (TAKS) / Toplam İnşaat Alanı (KAKS/Emsal) : Parsel büyüklüğü 2000 m² ve altında olan parsellerde; plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin imar parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen değer yapı taban alanıdır. Elde edilen yapı taban alanı değerinin planda yapı yüksekliği h_{max}:6,50 m olarak belirlenen yapı adalarında 2 ile çarpılması, planda yapı yüksekliği h_{max}:9,50 m olarak belirlenen yapı adalarında 3 ile çarpılması, sonucunda elde edilen değer toplam inşaat alanıdır.

Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 200 m²dir.

Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan 70m²'den büyük parsellerde, yapı taban alanı, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafından ön bahçe mesafesi dışında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

Parsel büyüklüğü 70m²'nin altında ise, ön bahçe mesafesi sabit olmak koşulu ile parselin tamamı kullanılabilir.

Parsel büyüklüğü 2000 m² üzerinde olan parsellerde; TAKS: 0.10'u geçemez.

2000 m²'nin altındaki parsellerde maksimum bir yapı yapılabilir.

2000 m² üzerindeki parsellerde;

- 2000-4000 m² arası parsellerde maksimum iki yapı,
- 4000-6000 m² arası maksimum üç yapı yapılabilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.

Yapılacak projelendirme uygulamalarda toplam inşaat alanı hiçbir koşulda aşamaz.

6.2.3. Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi, komşu yapılar ve yer aldığı sokaktaki yapıların teşekkülüne göre, belediyesi tarafından belirlenir.

Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 3 metredir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altında olması halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz.

Kapalı ve açık çıkmaların (balkonlar) komşu parsel ile min. mesafesi 2 metredir.

6.3. Boş Parsellerde Yeni Yapılma Koşulları:

Planlama alanı içinde kalan tüm boş parseller teker teker incelenerek, yapılacak yapının çekme mesafeleri tariflenmiştir (Ek:1). Bu işlem yapılırken mevcut dokunun korunması hedeflenmiş ve şu hususlar göz önüne alınmıştır;

- Parselin içinde yer aldığı adanın yapı düzeni,
- Parselin içinde yer aldığı ada ve komşu adalar yapı düzeni,
- Parsele komşu yapıların tescil durumları,
- Parsele komşu yapıların konumları,
- Parselin yer aldığı adadaki yapıların büyüklükleri, parsellerine ve yola göre konumları,

değerlendirilmiştir.

6.3.1.Yapı Düzeni: Her boş parsel için ayrı ayrı yazılı olarak tariflenen yapı yaklaşma mesafeleri dışına taşılmadan, parselin durumu, ağaç varlığı ve komşu parsellerde yer alan yapıların konumu dikkate alınarak proje müellifi tarafından belirlenecektir. Ön bahçe mesafesi değiştirilemez.

6.3.2. Taban Alanı (TAKS) / Toplam İnşaat Alanı (KAKS/Emsal) : Parsel büyüklüğü 2000 m² ve altında olan parsellerde; plan üzerinde her yapı adası için ayrı ayrı verilen TAKS değerinin imar parseli ile çarpılması sonucunda elde edilen değer yapı taban alanıdır. Elde edilen yapı taban alanı değerinin planda yapı yüksekliği h_{max}:6,50 olarak belirlenen yapı adalarında 2 ile çarpılması, planda yapı yüksekliği h_{max}:9,50 olarak belirlenen yapı adalarında 3 ile çarpılması, sonucunda elde edilen değer toplam inşaat alanıdır.

Bu parsellerde maksimum yapı taban alanı 200 m²dir.

Yapılan hesaplamalarda elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü 70 m²'nin altında çıkan 70m²'den büyük parsellerde, yapı taban alanı, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile belediyesi tarafından ön bahçe mesafesi dışında serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek 70 m² büyüklüğe tamamlanır.

Parsel büyüklüğü 70m²'nin altında ise, ön bahçe mesafesi sabit olmak koşulu ile parselin tamamı kullanılabilir.

Parsel büyüklüğü 2000 m² üzerinde olan parsellerde; TAKS: 0.10'u geçemez.

2000 m²'nin altındaki parsellerde maksimum bir yapı yapılabilir.

2000 m² üzerindeki parsellerde;

- 2000-4000 m² arası maksimum iki yapı,
- 4000-6000 m² arası parsellerde maksimum üç yapı yapılabilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapı arasında minimum 6 metre mesafe bırakılması zorunludur.

Yapılacak projelendirme uygulamalarda toplam inşaat alanı hiçbir koşulda aşamaz.

6.3.3. Bahçe Mesafeleri: Her parsel için yazılı olarak tariflenen yapı boyutu ile parsel sınırı arasında kalan mesafe bahçe mesafesidir.

Yan ve arka bahçe mesafesinin 3 metrenin altına düşmesi halinde bu cepheye ışıklık ve havalandırma penceresi dışında pencere açılmaz.

Kapalı ve açık çıkmaların (balkonlar) komşu parsel ile min. mesafesi 2 metredir.

6.4. Müştemilatlar:

- Açık ve kapalı depo işlevlerinden oluşur. Mevcutta müştemilat varsa ve yıkılıp yeniden yapılması gerekiyorsa, parsel içinde aynı yerine, aynı taban alanı ve gabaride yapılacaktır.
- Parselin sokak cephesinde müştemilat yapılamaz.
- Müştemilat ile esas bina arasındaki mesafe Belediyesi tarafından belirlenir.
- Müştemilat yapılarında, konumuna göre sundurma, kırma veya beşik çatı yapılacak, alaturka veya marsilya kiremit ile kaplanacaktır. Müştemilat yapıları iskan edilemez, bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Müştemilatlar Taban alanına dahil değildir.
- Müştemilatlarda h_{max}=2,40m.'dir.

Yeni yapılacak müştemilat yapısı;

- 100 m² den küçük parsellerde 8m²
- 101-150 m² parsellerde 10m²
- 151-200m² 12m²
- 201-250 m² 18m²
- 251-300m² 24m²
- 300 m² den büyük parsellerde 32m² müştemilat yapılabilir.
- Verilen değerler maksimumdur.

6.5. Bahçe Elemanları:

~~Bahçelerde, maksimum 10m² ahşap veya demir strüktürlü pergola yapılabilir. Bu pergolaların yanları kapatılarak kapalı mekan olarak kullanılamaz.~~

Yapı bahçelerinde kameriye yapılabilir.

Yapılacak kameriyenin boyutları 3,5m.x3,5m.yi, formu dairesel yapılacaksa çapı 3,5m.yi, yüksekliği ise 3m.yi geçemez.

Stürüktürü dövme demir veya ahşap olabilir. Yanları ve/veya üzeri bitki hariç hiçbir malzeme ile kapatılamaz

Kameriyenin zemin kotu, bahçe zemin kotundan en fazla 0,20m. yükseklikte olabilir.

6.6. Bahçe Duvarları:

- Bahçe duvarları 0,90m.den yüksek yapılamaz. Duvar üzerine 1,20m.den yüksek olmamak şartı ile demir parmaklık yapılabilir.
- Duvar üzerine, yapım malzemesi ile uyumlu tuğla, yonu taşı veya mozaik basık harpuşta yapılabilir. Harpuştalar 0,90m. duvar yüksekliğine dahildir.
- Demir parmaklıklar, bitki hariç hiçbir malzeme ile kapatılamaz.
- Bahçe duvarları moloz taş, yonu taşı veya tuğla ile yapılacaktır. Duvarlar boyanmayacak ise derzleri sıfıra yakın derz olacaktır. Derzlere kontur çekilmeyecek ve boyanmayacaktır. Yapılan duvarların üzeri boyanacaksa yapı rengi ile aynı olacaktır.
- Ancak bahçe duvarının boyutu ve şekli taş duvar ile yapılmasına olanak vermiyor ise betonarme perde, kazık sistemler kullanılacaktır. Bu yöntemle elde edilen duvar yüzeyleri boyanacak veya kaplanacaktır. Yapılan duvarların üzeri boyanacaksa yapı rengi ile aynı olacaktır. Duvar yüzeyleri moloz taş veya yonu taşı ile kaplanacak ise derzleri sıfıra yakın derz olacaktır. Derzlere kontur çekilmeyecek ve boyanmayacaktır.

6.7. İstinat Duvarları:

Mevcut istinat duvarları aynen korunacak arkalarındaki toprakların kotu düşürülmeyecektir. Ancak mevcut istinat duvarının yenilenmesi ve/veya onarılması gerektiğinde, mevcut istinat duvarında kullanılan taş cinsi, taş boyutu ve örme tekniği ile mevcut örneğindeki derzleme tekniği kullanılacaktır. Mevcut ve/veya yeni yapılan derzlere kontur çekilmeyecek ve boyanmayacaktır.

Yeni yapılacak istinat duvarının boyutu, şekli ve/veya ilgili yönetmelikler, taş duvar ile yapılmasına olanak vermiyor ise betonarme perde, kazık sistemler kullanılıp, yüzeyler moloz

taş ile kaplanacak veya boyanacaktır. Moloz taş kaplama yapılacak ise duvar yüzeylerinde sifıra yakın derz olacaktır, kontur çekilmeyecek ve boyanmayacaktır.

6.8. Bahçe Kapıları:

- Bahçe kapıları genişliği en fazla 2,00m. genişliğinde tek veya çift kanatlı olarak yapılacaktır. Kapı yüksekliği 2,50m.yi aşamaz. Kapılar demir olacaktır.
- Kapının iki yanına, bahçe duvarı malzemesi ile uyumlu max.0,50m.x0,50m boyutunda ve max. 2,50m. yüksekliğinde kolon (baba) yapılabilir.

6.9. Bina Giriş Kapıları:

- Yapı giriş kapıları masif ahşap, demir veya ahşap kaplama veya metal malzeme kullanılarak yapılabilir. PVC kapı kullanılamaz.
- Kapılar çift kanatlı, tek kanatta en çok üç tablalı-ya da tablasız yapılabilir.
- Kapılarda cam kullanılacak ise üzerine demir parmaklık yapılabilir.

6.10. Kapalı Çıkmlar: Kapalı çıkmlar, parsel sınırları içinde kalmak koşuluyla aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılabilir.

- Yapı adası bazında sokak cephesinde, tescilli yapılardaki kapalı çıkma derinliği kadar kapalı çıkma yapılabilir. Yapı adasında sokak cephesinde, tescilli yapılardaki kapalı çıkma yok ise çıkma derinliği 0,80m. den büyük olamaz. Her koşulda çıkma uzunluğu 2,00m'yi ve cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.
- Çıkma çatısı ana çatı ile birlikte yapılacaktır.
- Çıkma formu parselin konumuna göre düz, gönyeli, çokgen ve dairesel olabilir.

6.11. Açık çıkmlar (Balkonlar):Balkonlar, parsel sınırları içinde kalmak koşuluyla aşağıdaki hükümler doğrultusunda yapılabilir.

- Yapı adası bazında sokak cephesinde, tescilli yapılardaki balkon derinliği kadar balkon yapılabilir. Yapı adasında sokak cephesinde, tescilli yapılarda balkon yok ise balkon derinliği 1,20m. den, uzunluğu 2,00m.den büyük olamaz. Her koşulda balkon cephe boyunun 1/3'ünü geçemez.
- Balkon korkulukları demir veya ahşap olacaktır.
- Balkonlar, cam dahil herhangi bir malzeme ile kapatılamaz.

6.12. Cepheler:

- Renk seçimi yapının projesinde belirlenir ve Belediye tarafından denetlenir. Dıştan merdiven, asansör yapılamaz. Yapı cepheleri PVC malzeme ile kaplanamaz, ahşap veya sıvalı olabilir.
- Yapı girişleri, yapının parseldeki konumuna göre sokaktan veya bahçeden düz ya da merdivenli olabilir.

6.13. Çatılar:

- Her tür yapıda çatı yapılması zorunludur. Çatı eğimi %33'den fazla olamaz.
- Çatının formu, beşik veya kırma çatı olabilir. Düz dam yapılamaz. Çatı eğiminden yararlanarak kat kazanılamaz, bağımsız bölüm olarak kullanılamaz. Teras kat ve çekme kat yapılamaz.

- Çatı örtüsü üzerinde çatı havalandırma penceresi, güvercinlik ve bacadan başka çıkıntı yapılamaz. Havalandırma penceresi ve güvercinliklerin uzun kenarı maksimum 0,75m olabilir. Çanak Anten ve benzeri elemanlar ortak sistemle ve bahçe içerisinde çözülecektir. Güneş kolektörleri kullanılacaksa bahçe içerisinde çözüm getirilecektir.
- Çatı örtüsü alaturka veya marsilya kiremit olacaktır. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz. Çatılara son kat döşemesinde yapılacak uygun boyuttaki çatı kapağından çıkılacaktır.
- Çatı yapının son kat tavan tabliyesi üzerine oturtulacaktır. Parapet duvarlar üzerine çatı oturtulamaz.

6.14. Bacalar: Bacalar bina içinde tekniğine uygun yapılacak, çatı üstünde kalan kısmı ise tuğla olarak bırakılacak veya yapının renginde boyanacaktır.