

KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI - 11.05.2006

***GENEL HÜKÜMLER 23 NOLU MADDESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU TADİLATI - 14.06.2008**

***MİKROBÖLGELEME PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAĞINA DAİR PLAN NOTU TADİLATI - 21.06.2011**

***KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 18.02.2012**

***PLAN NOTU İLAVESİ -15.05.2014**

***KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 21.02.2017**

***KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 29.11.2021**

***SAHİL ADALARI VE SAHİL PARSELLERİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİYE YÖNELİK GÜNEŞ PANELİ PLAN NOTUNUN İLAVESİ-20.02.2022**

***YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ -20.02.2022**

***RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI-T.T: 16.03.2023**

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ – 16.03.2023

16.03.2023 ONAYLI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE YÖNELİK İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI - 20.05.2024

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırıdır.
- 2) Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında ölçü farkı olanlarda imar uygulaması sırasında röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır.
- 3) Uygulama İmar Planında; ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, sağlık tesisi alanı, ibadet yeri, karakol ve spor alanı gibi donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 4) Plan tasdik sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda; sığınak yönetmeliği, özülüler yönetmeliği (T.T.:16.03.2023), yangından korunma yönetmeliği, otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği (T.T.:16.03.2023), imar yönetmeliği (plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen tanımlar ve hükümlerde yönetmelik şartları geçerlidir) engelli standartları (T.T.:16.03.2023) ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
- 5) Nazım İmar Planı plan notları doğrultusunda;
 - a) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'ndan "önce uygulanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları olarak (yol, yeşil alan, otopark vb) kamu eline geçmiş alanlardan gösterilemeyenler" bu plan üzerinde gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlar üzerinde; Nazım İmar Plan Notu doğrultusunda Belediye'ye ait mevcut hizmet birimleri de plana işlenmiştir.
 - b) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın onama tarihinden önce; " Kentsel Sosyal Altyapı Alanları'nda yapılmış inşaatların emsal hakları saklıdır ".

c) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki fonksiyon ayırım ve istikamet çizgileri; 1/1000 ölçekli planın ölçeğinin gerektirdiği hassasiyete göre çizilmiştir.

- 6) Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirlenen şartlara uyulacaktır.

21.06.2011

- 7) Yerleşime uygun olmayan (YUO simgesi ile gösterilen) Alan sınırının deniz tarafında kalan bölümlerindeki imar istikametleri geçerli olup imar istikameti içindeki yapılaşma alan, fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları şematik olup, bu alanda Zemin Etüd Raporları hazırlanarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmasından sonra imar istikametleri içinde yer alan yapılanma alanlarındaki fonksiyonlar ve yapılanma koşulları yeniden planlanarak onaylanacaktır.
- 8) İnşaat Emsali (KAKS) ve TAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmlar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Bina dışında müştemilat yapılamaz. Ağaç revizyonu yapılmadan ve kot kesit alınmadan uygulama yapılamaz.
- 9) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS' ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.
- 10) Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda beş kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur. Beş kattan sonraki her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m ilave edilir. Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyenlerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4 m'dir.
- 11) Her türlü yaya ve taşıt yollarından ve parsel önündeki pasif yeşiller ile yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş - çıkışı yapılabilir. Ayrıca sahil parsellerinin önünde yer alan dolgu alanlarındaki 3 m ve daha geniş yaya yollarından parsellere mahreç sağlanır.
- 12) Birden fazla bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilir.

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

Birden fazla yol cephesi olan parsellerde tabii zemin altında yapılacak otoparklarda ön bahçe mesafesi parselin dar yoldan yüz alan cephesinde 3 metreye kadar uygulanabilir. (T.T.:16.03.2023)

- 14) Terki yapılmış yeşil alanlardan beş kat dahil çekme mesafeleri min1.5 m olup, beş kattan sonraki her kat için plan koşulları uygulanacaktır. Yeşil alan tarafında yapılacak çıkmlar yönetmelik şartına tabidir. Terki yapılmış yeşil alana pencere açılabilir. Yeşil alanlarda imar yönetmeliğine göre geçici inşaat izni verilebilir. Yapı yapılabilecek Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarında terklerin yapılması şartı ile yönetmelik doğrultusunda geçici inşaat izni verilebilir.

- ~~15) 1998 Deprem Yönetmeliğine uygun olmayan binalarda; kat ilavesi ve tevsii (ilave) inşaat yapılamaz.~~
(T.T.:16.03.2023)

- 16) Plan sınırı içinde Avan projeye göre uygulama yapılacak; resmi ve özel donatı alanlarında (okul, hastane v.s gibi) bina boyutları ve alanı, ~~planda verilmeyen kat yükseklikleri~~ (T.T.:16.03.2023) ile kotlar avan proje ile belirlenecektir. Bu yapılarda ruhsat verilirken mevcut binalar için yapı yaklaşma mesafeleri aranmadan yeni yapılacak yapılar için plan şartları uygulanır.

- 17) Ayrık nizam ve ayrık blok olarak yapılan binalarda binanın cepheleri min 6 m' dir. Ancak binanın ön cephesi dışındaki bir cephe min 2 metreye kadar düşürülebilir.
- 18) Planda yapılaşma koşulları ile H=mevcut verilen yerlerde mevcut binalar korunarak (H=mevcuta göre), planda verilen yapılanma şartlarına uyulmadan uygulama yapılır. Ancak H=mevcut binalar yıkılıp yeniden yapılacağı zaman planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır. Kamuya ait yapılarda H=mevcut'a göre yapılaşma yapılabilir.

~~19) Plan sınırı içindeki binalarda; bodrum kattaki kapalı, zemin kattaki açık otopark alanları, bodrum katlarda yapılan sığınak (gerekli alanın 1.3 katını geçmeyen), kalorifer dairesi, su deposu, hidrofor, gerekiyorsa bodrum veya zemin katta kapıcı dairesi (max60.00 m²), bekçi odası, ihtiyaç halinde kaloriferli odası, asansörler, tesisat katları (emsalli yerlerde bunlar bina yüksekliğine de katılmaz), galeriler, hava bacaları, her türlü aydınlığın ve ışıklığın 4.5 m²'si, iç bahçeler bodrum katlarda yapılan binanın ortak alanı olarak düzenlenen toplam KAKS alanının %10'u kadar binaya ait depo ile toplantı mahalli, itfaiye tarafından zorunlu görülen her türlü yangın merdiveni, şaftı, min ölçülerdeki SAS odaları ve asansörleri, emsale (KAKS) dahil edilmez. Yukarıda bahsedilen tanımların dışında yönetmelikle getirilen lehte hükümlerden yararlanılır.~~

(T.T.:16.03.2023)

~~20) Plan alanı sınırları içindeki binalarda; tabii zemin altında yönetmelik şartlarında yapılabilen otoparklar, min alanlı hava bacaları ile ışıklıklar, iç bahçeler yönetmelik şartlarında yapılabilen ve tabii zemine oturmayan teraslar ile zemin katta yapılan açık çıkmalar, asansör boşlukları, arsanın TAKS alanının %20'sini geçmeyen havuzlar, bina dışında min boyutta su depoları, İtfaiye Müdürlüğü tarafından ön görülen her türlü yangın merdiveni, şaftı ve asansörü TAKS'da dahil değildir. Yukarıda bahsedilen tanımların dışında yönetmelikle getirilen lehte hükümlerden yararlanılır.~~

(T.T.:16.03.2023)

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

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

23) Konut, Ticaret, Ticaret ve Konut alanlarında min parsel büyüklüğü 1000m² olacak şekilde ilgisinin talebi halinde ilgili kurum görüşleri (Şehir Planlama Md, İlçe Belediyesi vb) alınarak açık veya katlı otopark düzenlemeleri yapılabilir. Otopark olarak düzenlenecek alanlarda max.TAKS:0.50 olacak şekilde, dahil olduğu yapı adasının max.KAKS ve hmax değerlerine göre uygulama yapılır. Zemin altında yapılacak 2 kat emsale dahil değildir. Açık veya Katlı Otopark olarak düzenlenen alanlarda otopark fonksiyonu dışında hiçbir fonksiyon kesinlikle yer alamaz. Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onanmadan uygulama yapılamaz. Konut, Ticaret, Ticaret+Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde, dahil olduğu yapı adasının max.TAKS, max.KAKS ve hmax değerlerine uygun olarak öğrenci yurdu ve kreş yapılabilir.

14.06.2008

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

- 25) Resmi kurum alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yapılanma şartlarını sağlaması halinde tevhid yapılmadan parsel bazında da uygulama yapılır.
- 26) İmar planında; yönetmeliğe göre minimum piyes ölçülerinde yapılaşma sağlayamayan parsellere komşusu bulunduğu parsellerle, mevcut durum dikkate alınarak, tevhid şartı getirmeye Müdürlüğü yetkilidir.
- 27) Tescilli ve tescilsiz eski eser yapıların bulunduğu parseller ile doğal sit alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılır. Mevcut eski eser binalar muhafaza edilirken, TAKS - KAKS değerleri aranmaz. Ancak eski eser bina yanına aynı parselde ilave inşaat yapılması durumunda parselin tamamında TAKS ve KAKS değerlerine göre uygulama yapılır. Ayrıca eski eser binanın uygulamasında bahçe mesafelerine ve kat yüksekliklerine bakılmadan kurul kararına göre uygulama yapılır.
- 28) Ayrık nizamda cephe genişliği 3 m'den az olan parsellerde bina yapılamaz. Cephe genişliği 3 m ve daha fazla olan parseller geriye doğru genişliyorsa cephe şartını sağladığı noktadan itibaren planda verilen ayrık nizam yapılanma şartlarında bina yapılabilir.
- 29) Yapı yapılacak alanlarda planda bahçe mesafeleri verilmemiş olanlarda; Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, Bağdat Caddesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nden (minibüs yolunun tamamı) min10 m, diğer yollardan ise min5 m, yan ve arka bahçelerden ise min4 m çekilerek plan koşullarında yapı yapılacaktır. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nde (minibüs yolunun tamamı) ise ön bahçe mesafesi ile mevcut teşekkül dikkate alınarak; ön bahçe mesafesini min 5 m' ye kadar düşürmeye Müdürlüğü yetkilidir.
- 30) Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarındaki yapılardan; sahil parselleri $\frac{18.02.2012}{h=11.00\text{ m}}$ yüksekliği, sahil adalarındaki yapılar $\frac{18.02.2012}{h=14.50\text{ m}}$ yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar $\frac{18.02.2012}{h=18.00\text{ m}}$ yüksekliği geçemez. Bu alanlarda E-5'den yüz alan ilk binalar TAKS= 0.25, $\frac{18.02.2012}{h=18.00\text{ m}}$ yüksekliği geçemez.
- 31) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda, parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve $\frac{18.02.2012}{h=18.00\text{ m}}$ yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 32) Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan donatı alanlarında yapılacak binalarda plan paftalarındaki yapılanma koşullarına bakılmaksızın (Ortaöğretim ve Özel Ortaöğretim Tesisi, Yüksek Öğretim Tesisi, Yönetim Merkezi Alanı, Sağlık ve Özel Sağlık Tesisi gibi alanlarda) $\frac{18.02.2012}{h_{\max}=18.00\text{ m}}$ yüksekliğinde olacaktır. Ancak Özel İlköğretim ve İlköğretim Tesisi Alanlarında yapılacak

18.02.2012
binalarda $h_{max}=14.50\text{ m}$, İbadet Yeri Tesislerinde h =serbest olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Bu caddelerden yüz alan donatı alanlarının tamamında max TAKS=0.25 olarak uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarının yer aldığı parsellerin yan veya arka yoldan da yüz almaları durumunda; parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına

18.02.2012
kadarki kısmın max TAKS değerini ve $h_{max}=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır. Ayrıca E-5'den yüz alan ilk, orta ve yüksek öğretim tesisleri, özel ilk ve orta öğretim tesisleri ile ibadet yeri tesisleri dışında kalan diğer donatı

18.02.2012
alanlarında E-5'den yüz alan ilk binalar max TAKS= 0.25 ve $h_{max}=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez.

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

34) Plan şartlarında yapılaşmaya uygun olmayan parselin, her iki yanında plana göre teşekkül etmiş binaların olması halinde ve yapılaşma sağlamayan parselde mevcut bina bulunması halinde mevcut binanın aynısı veya yan ve arka bahçe mesafeleri min1.5 m olacak şekilde 6 m bina cephe şartı aranmadan ve max bina derinliği 20 m ve 2 kat yüksekliğinde yapı yapılabilir.

35) Ara parsellerde genişliği 14 m' den küçük olan parsellerde; parselin her iki tarafında ayırık nizama uygun parsel bulunması halinde bina cephesi 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min1.5 m olacak şekilde blok tertiplemeye Müdürlüğü yetkilidir. İki yola cephesi olan köşe başı parsellerde ise parsel cephesi 15 m' nin altında olanlarda; yollardan min 5 m, bina cephesi 6 m, yan ve arka bahçeler ise min1.5 m olacak

18.02.2012
şekilde Müdürlüğü'nce blok tertiplenir. Bu blokların yüksekliği $h=14.50\text{ m}$ yi geçemez. Blok derinliği ise 30 m' yi geçemez. Bir parselde birden fazla blok düzenlenebilir. Blok düzenlemelerinde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS ve

29.11.2021
21.02.2017
Yençok: 1.5 Kat (Donatı Alanlarında Yençok: Serbest) verilen yerlerde de TAKS ve KAKS değerleri aranmaz. Ancak sadece Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden mahreç alan

18.02.2012
parsellerde, blok veya bloklar düzenlenirken bina yükseklikleri $h=18.00\text{ m}$ (5 kat) olarak düzenlenir,

18.02.2012
ancak yan veya arkadaki yoldan yüz alan ikinci bloklar $h=14.50\text{ m}$ yüksekliğinde olacaktır. Blok

18.02.2012
düzenlemelerinde E-5'den cephe alan ilk blok da $h=18.00\text{ m}$ yi geçemez. Ancak ilk bloğun arkasında ikinci blok düzenlenirken; öndeki bloğun bir yan bahçe mesafesi min 3 m' yi sağlayacaktır ve sahil

18.02.2012
parsellerinde düzenlenen bloklar ise $h=11.00\text{ m}$ yüksekliğindedir. Ancak parsel derinliği 40 m'den sonra

18.02.2012
ve arka yola cephesi olması şartı ile sadece arka yoldan yüz alan blok $h=14.50\text{ m}$ yüksekliğindedir.

İbadet Yeri dışındaki donatı alanlarında Yençok=12 kattır.

29.11.2021

- 36) Ara parsellerde genişliği; 14 m' den küçük 12 m' den büyük parsellerde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS

29.11.2021

21.02.2017

Yençok: 15 Kat (Donatı Alanlarında Yençok Serbest)

verilen yerlerde TAKS ve KAKS değerleri aranmadan, blok derinliği max 30 m, blok başlarında bahçe mesafesi min 4 m olacak şekilde; ara parsellerde genişliği 12 m' den küçük 9 m ve daha büyük parsellerde TAKS ve KAKS değeri aranmadan

18.02.2012

blok derinliği max 30 m, blok başlarında yan bahçe mesafeleri min 3 m olacak şekilde $h=14.50\text{ m}$ yüksekliğinde ikili blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür bloklar düzenlenirken; Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi ve E-5'den yüz alan ilk

18.02.2012

binaların yüksekliği $h=18.00\text{ m}$ dir. Ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması

18.02.2012

durumunda bu yoldan cephe alan blokların yüksekliği $h=14.50\text{ m}$ dir.

İbadet Yeri dışındaki donatı alanlarında Yençok=12 kattır.

29.11.2021

- 37) Mevcut teşekkülün veya parselasyon durumunun gerektirdiği hallerde, %25 çizgisinin altında kalan az yoğun konut alanlarında (sahil parseli hariç) ve Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan 14 m'den büyük parsellerde TAKS'a bağlı olarak, parsel cephesi 14 m'den küçük parsellerde ise TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde $h_{\max}=12.50\text{ m}$ 14.50 m (4 kat) yüksekliğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde TAKS ve KAKS aranmadan ikili, üçlü veya daha fazla bitişik blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken hiçbir şekilde sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür blok ve bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi yüksekliği $h_{\max}=15.50\text{ m}$ 17.50 m (5 kat)

16.03.2023

18.00 m (5 kat) dir. Bu blokların arkasında tekrar aynı parsellerde ikinci bloklar düzenlenemez, ancak

20.05.2024

parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan bloklar düzenlenebilir ve $h_{\max}=12.50\text{ m}$ 14.50 m (4 kat) dir.

16.03.2023

Sahil parsellerinde yükseklik $H_{\max}=11.00\text{ m}$ dir. Sahil adalarında $H_{\max}=14.50\text{ m}$ dir.

16.03.2023

- 38) TAKS ve KAKS aynı anda uygulanan gerek mevcut teşekkülün gerekse parselasyonun gerektirdiği hallerde; parsel cephesi 14 m'den küçük olanlarda KAKS aranmadan, parsel cephesi 14 m'den büyük olanlarda KAKS'a bağlı olarak; Müdürlükçe ön, yan ve arka bahçe mesafelerine bağlı olmadan, bina cephe şartı aranmadan max 30 m derinliğinde $h_{\max}=12.50\text{ m}$ $H_{\max}=14.50\text{ m}$ (4 kat) yüksekliğinde üçlü blok veya bitişik blok düzenlenir. Blok düzenlenen bu parsellerde; arka yola

(T.T.:16.03.2023)

da cephesi olması durumunda aynı bloklar düzenlenir. Blok düzenlemelerinde sağır duvar oluşturulamaz. Parsel sınırına min 1.5 m bırakılır.

- 39) Müdürlükçe düzenlenen bloklarda mevcut teşekkül dikkate alınarak yollardan çekme mesafeleri plandaki koşullara bağlı olmadan Müdürlüğü'nce belirlenecektir.
- 40) Sahil parselleri de dahil bütün parseller ifraz olurken ifrazdan sonra oluşacak her parselin cephesinin en az 16 m olması gerekir. Sahil parsellerinde ifraz yapılırken; ifrazdan sonra oluşacak parsellerde, yeni sahil parseli min 40 m derinliğinde olacaktır. Diğer parsellerde derinlik şartı aranmaz. İfrazın sonunda ise; oluşacak her parselin alanı min 600 m²'yi, sahil parseli olması durumunda ise bu parselin alanı min 800 m²'yi sağlayacaktır. Bu parsellerde yoğunluk artışına neden olacak ifraz yapılamaz. (T.T.:16.03.2023)
- 41) Sahil adası ve sahil parselleri dışında mevcut teşekkül ve parselasyon gerektirdiği hallerde iki ve ikiden çok yoldan cephe alan inşaatla müsait ancak cephe ve alan ölçüleri bakımından normal ifraz şartlarını sağlamayan parseller cephe ve alan şartı aranmaksızın yapılaşma şartlarını sağlaması durumunda en fazla ikiye ifraz edilebilir.
- 42) Çekme ve çatı katı yapılamaz. Ancak imar yönetmeliğine uygun olarak çatı arası yapılabilir.
- 43) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, sahil parselleri ve sahil adaları dışında kalan parsellerde; ön bahçe mesafesi 6.00 m ve daha az çekilenlerde yolun yüksek noktasından kot alınır. 6.00 m' den fazla çekildiği takdirde ön cephe ortalaması alınır. Yoldan geriye doğru yükselen parsellerde (ters meyilli parsellerde) ön cephe ortalaması alınır ve (±0.00) seviyesinde tesviye edilebilir. Yoldan düşük ön bahçeler tretuar seviyesinde doldurulacaktır.
- 44) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde; kot, cadde tretuar üst seviyesinden verilecek ve caddeye göre (köşe başı dahil) düşük olan ön bahçeler tretuar boyunca, tretuar seviyesinde doldurulacaktır. Ayrıca yan ve arka bahçelerdeki tabii zemin kotu muhafaza edilecektir. Yola göre ters meyilli olan arsalarda, ön bahçeler tretuar seviyesinde ve tretuar boyunca, yan ve arka bahçeler de komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde +1.00 kotunda parsel tamamında tesviye edilebilir.
- 45) Sahil adalarında denizden yüz alan ilk parsel sahil parseli olup bina yüksekliği ise; 18.02.2012
h= 11.00 m 'yi geçemez. Sahilden yüz alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde sahile bakan ilk yapının arkasındaki yapılarda sahil parseli statüsü uygulanır. Eğer sahil parselinin arka yola da cephesi var ise bu 18.02.2012
h= 14.50 m 'i yola cepheli son binaya sahil adası (h= 14.50 m) statüsü uygulanır. Son bina sadece yan yola cepheli olduğunda sahil parseli statüsü uygulanır. Ancak arka yola cepheli son binanın denize bakan cephesinin sahil cephesi kadastral hududundan en az 40m mesafede olması şartı aranacaktır. Ayrıca köşe başı sahil parselinin arkasında yol yok ise parsel tamamında sahil parseli statüsü uygulanır. Kıyı kenar çizgisinden min 10 m çekilecektir.
- 46) Sahil parsellerinde ve sahil adalarında kot yolun bina hizasındaki yüksek noktasından alınır. Sahil parselinde geriye doğru yükselen parsellerde ise; binanın zemine oturduğu yerdeki ön cephe ortalaması alınabilir veya yolun bina hizasındaki yüksek noktasından kot alması durumunda ise eğimden dolayı bir kat açığa çıkabilir. Ancak, birden fazla kat açığa çıkması durumunda bodrum katın taban döşemesinden 1.00 m aşağısına kadarki kısım tesviye edilerek doldurulacaktır. ±0.00 seviyesinde ise binadan 3.5 m geriye kadar olan çevresi tesviye edilebilir.
- 47) "İGDAŞ" altyapı hatlarına min 0.80 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

- 48) Bu planda tereddüte düşülen hususlarda çevre yapılanma şartları dikkate alınarak İlçe Belediye Başkanlığı'nca belirlenecek hususlara göre uygulama yapılacaktır.

-Planda 11.00 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 3 katlı, 14.50 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 4 katlı, 18.00 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 5 katlı yapı yapılabilir.

18.02.2012

Yençok=12 kat yapılanma koşulundaki donatı alanları

29.11.2021

Plan onama sınırı içinde ~~donatı alanı~~ dışında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda Yençok:15 kat değeri aşılamaz. Bina yükseklikleri çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecek olup tescilli eser komşuluğundaki alanlarda ilgili koruma kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

21.02.2017

-Yükseklik sınırlaması belirtilmeyen (İbadet Yeri Dışındaki) donatı alanlarında; Sahil parsellerindeki yapılarda h=11.00m. yüksekliği, sahil adalarındaki ve %25 sınırı içinde kalan parsellerdeki yapılarda h=14.50m. yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ile E-5(D-100) Otoyolundan yüz alan ilk binalarda h=18.00m. yüksekliği geçemez. Bunun dışındaki alanlarda, Yençok (Hmax)=12 kattır.

29.11.2021

11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ

T.T.15.05.2014

ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

- 1- Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;
- Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m. ve 5m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m.,
Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.
 - Derinliği 50m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2m.,
Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır.

15.05.2014

11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA SAHİL ADALARI VE SAHİL PARSELLERİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİYE YÖNELİK GÜNEŞ PANELİ PLAN NOTUNUN İLAVESİ

TT:20.02.2022

Ö:1/1000

-Bu plan kapsamında TAKS % 25 sınırı içinde yer alan sahil adası ve sahil parsellerinde; yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının artırılması amacıyla binaların ortak alan elektrik ihtiyaçlarını karşılamak üzere çatı/cephe ve/veya parsel sınırları içerisinde min. 5 kw kurulu güce sahip solar güneş panellerinin uygulanması halinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenecektir.

-Solar güneş panellerine ait GES projesi, ruhsat başvurusundan yapı kullanma izin belgesi alıncaya kadar ki süreç içerisinde idarenin onayına sunulacaktır.

-Ayedaş uygunluk görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ

T.T.20.02.2022

ÖLÇEK: 1/1000

- 1) 400 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; çatı yüzeyi ve zemin yüzeyi yağmur sularının tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanarak, wc. rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere mekanik tesisat projesine "yağmursuyu toplama tankı sistemi projesi"de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Yağmursuyu toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Yağmursuyu toplama tankı; parsel büyüklükleri 400-800 m²: min. 12 m³, 801-999 m²: min. 15 m³, 1000-1500 m²: min. 18 m³, 1501-2000 m²: min. 20 m³, 2001 m² ve üzerinde ise min. 25 m³ hacme sahip olacaktır. Yağmursuyu toplama tankı tahliye hattı, varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.
- 2) 2000 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; gri suların toplanması için tabii zemin altında gri su toplama tankı tesis edilecek olup, toplanan bu sular wc. rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesine "gri su toplama tankı sistemi projesi" de eklenecektir. Gri su toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 5 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Gri su toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Gri su toplama tankı; parsel büyüklükleri 2000 m² ve üzerinde min. 30 m³ hacme sahip olacaktır.

RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI

T.T: 16.03.2023

Ö: 1/1000

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

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

1.1. Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

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

1.3. Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

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

1-b- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez.

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

1-d- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

1-b numaralı plan notunun "2981 sayılı Af Yasası ...(na) göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez" hükmü, önce İstanbul 13. İdare Mahkemesinin 27.11.2024 tarih ve E:2023/2025, K:2024/2083 sayılı kararı ile iptal edilmiş, akabinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi, Dördüncü İdari Dava Dairesinin 15.05.2025 tarih ve E:2025/908 K:2025/1180 sayılı kararı ile söz konusu iptal kararı kaldırılmış ve davanın reddine karar verilmiştir. (E: 2549697)

Ayrıca 20.05.2024 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yürürlükte olup söz konusu plan değişikliğine itiraz konuları "1-b) 2981 sayılı Kanun ve 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16.maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez." maddesine ilişkin olduğundan, itiraz bulunmayan kısımlarına göre iş ve işlemlerin yürütülmesinde bir sakınca bulunmamaktadır (E:2457000).

