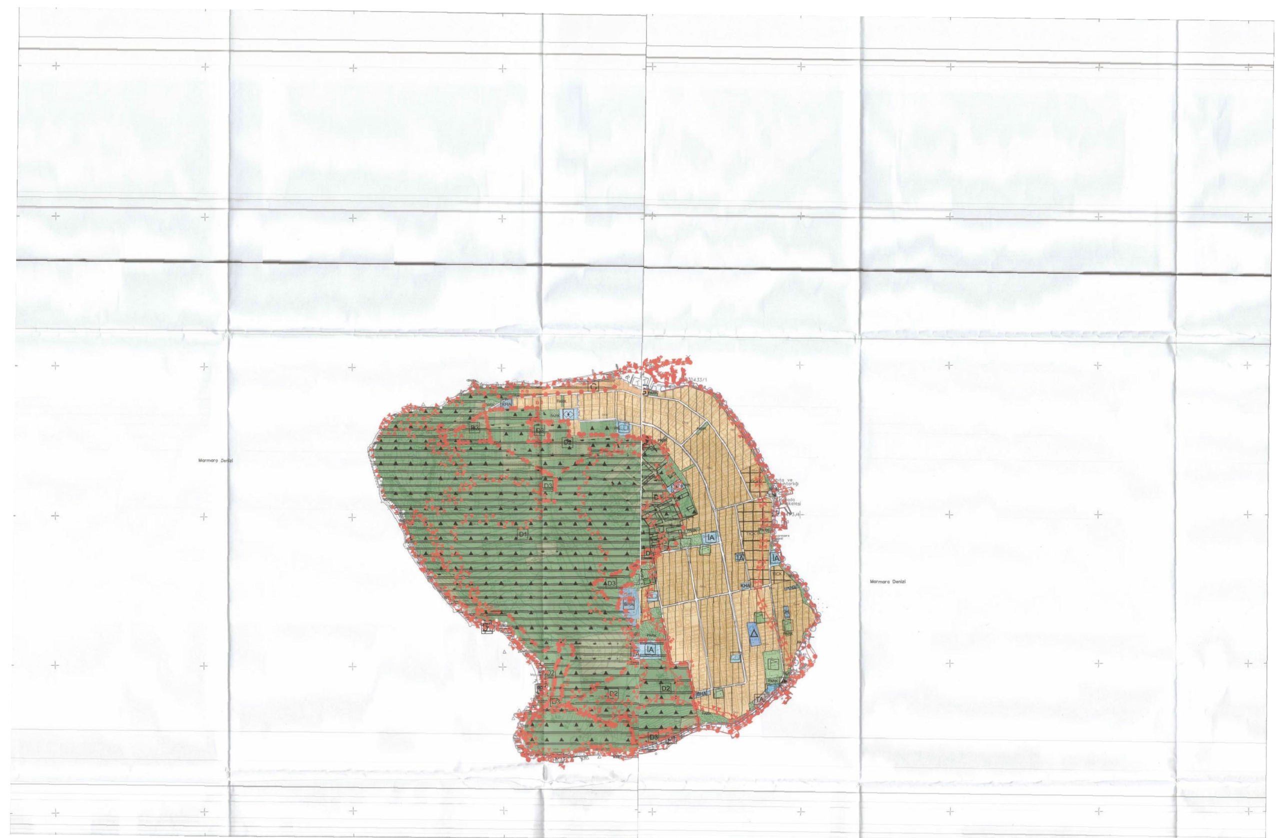


## 1/5000 ÖLÇEKLİ ADALAR KENTSEL SİT ALANLARI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

**TANIMLAR**

**EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİ:** ADALAR'IN TARİHSEL, KÜLTÜREL VE DOĞAL KARAKTERİNE UYGUN, MİMARİ KİMLİĞİN VE BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN SÜREKLİLİĞİNİ AMAÇLAYAN, ADA TİPOLOJİSİNE AİT MİMARİ VE PEYZAJ DEĞERLERİ TANIMLAYAN, ÖNGÖRÜNÜM VE SİLUET ÇALIŞMALARI YAPILARAK, DOĞAL VE KENTSEL SİT ALANLARINDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ MİMARİ, PEYZAJ VE ŞEHİRCİLİK UYGULAMALARINA YÖN VERECEK İLKELER, YAKLAŞIMLAR VE KRİTERLER BÜTÜNÜDÜR.

**AFET YÖNETİM MERKEZİ:** ADALAR'DA DEPREM, SEL, TSUNAMİ GİBİ AFETLER İLE ORMAN YANGINI, SALGIN HASTALIK VE İKLİM KRİZİ GİBİ YAŞAMI TEHDİT EDEN RİSKLERE YÖNELİK AFET YÖNETİMİ VE LOJİSTİĞİNİN SAĞLANDIĞI ALANDIR.

**MAHALLE BOSTANI:** KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE YER ALAN PARK VE YEŞİL ALANLARDA, ADALILARIN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK ÜRÜNLERİN EKOLOJİK YÖNTEMLERLE ÜRETİLDİĞİ, EKOLOJİK FARKINDALIK YARATMA, SAĞLIKLI GIDA ÜRETİMİNİ DESTEKLEMEK İŞLEVİ GÖREN, İÇLERİNDE YAĞMUR HASADI, KOMPOST, MALÇLAMA GİBİ EKOLOJİK UYGULAMALARIN TEŞVİK EDİLDİĞİ ALANLARDIR.

**EKOLOJİK RESTORASYON:** BİR EKOSİSTEMİN İNSAN FAALİYETLERİNİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI SONUCU OLARAK BOZULMUŞ, ZARAR GÖRMÜŞ, BAŞKA BİR ŞEKLE DÖNÜŞTÜRÜLMÜŞ VEYA TAMAMEN TAHRİP OLDUĞU DURUMLARDA SAĞLIĞINI, BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE DEVAMLILIĞINI DİKKATE ALARAK O EKOSİSTEMİN GERİ KAZANILMASINI BAŞLATMAYI VEYA HIZLANDIRMAYI AMAÇLAYAN FAALİYETTİR.

**BİYOÇEŞİTLİLİK KORUMA EYLEM PLANI:** ADALAR'DA BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN BELİRLENMESİ, İZLENMESİ, KORUNMASI VE SÜRDÜRÜLEBİLİR KULLANIMININ SAĞLANMASI AMACIYLA İLGİLİ KURUMLARIN EŞGÜDÜMLÜ ÇALIŞMALARI İLE HAZIRLANACAK OLAN EYLEM PLANIDIR.

**SORUMLU TURİZM:** YEREL HALKA MAKSİMUM FAYDAYI SAĞLAMAK, TURİZMİN OLUMSUZ SOSYAL VE ÇEVRESEL ETKİLERİNİ MİNİMİZE ETMEK VE YEREL HALKLARIN KIRILGAN KÜLTÜRLERİNİN, BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN VE YAŞAM ALANLARININ KORUNMASINA YARDIM ETMEK AMAÇLARIYLA ZİYARETÇİ TUTUMLARINA YÖN VEREN, DİĞER PAYDAŞLARLA BİRLİKTE ZİYARETÇİLERİN GELDİKLERİ YERİN KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERİNE İLİŞKİN SORUMLU TUTUM VE DAVRANIŞLARIYLA İLGİLİ TEŞVİKLER VE DÜZENLEMELER GETİREN TURİZM ANLAYIŞIDIR.

**TURİZM TAŞIMA KAPASİTESİ:** TURİZMDE TAŞIMA KAPASİTESİ FİZİKSEL ÇEVREDE KABUL EDİLEMEZ BİR DEĞİŞİKLİK VE TURİSTLERİN DENEYİMLERİNİN KALİTESİNDE KABUL EDİLEMEZ BİR DÜŞÜŞ OLMADAN BİR BÖLGEYİ VEYA ALANI KULLANABİLECEK EN FAZLA İNSAN SAYISI OLARAK TANIMLANMAKTADIR. TAŞIMA KAPASİTESİ; FİZİKSEL, EKONOMİK, SOSYAL, EKOLOJİK OLARAK DÖRT ALT GRUPTA DEĞERLENDİRİLİR. SOSYAL TAŞIMA KAPASİTESİ TOPLUMUN ZİYARETÇİLERDEN ETKİLENMEME DÜZEYİNİ; EKONOMİK TAŞIMA KAPASİTESİ, TURİZMİN BİR BÖLGEYE EKONOMİK OLARAK YARARLARI VE MALİYETLERİ ARASINDAKİ DENGEYİ; TURİZMİN FİZİKSEL ÇEVREYE ETKİ DERECESİYLE İLGİLİ OLAN EKOLOJİK TAŞIMA KAPASİTESİ, TURİZMİN VE ZİYARETÇİLERİN DOĞA ÜZERİNDEKİ ETKİLERİNİN KABUL EDİLEBİLİR DÜZEYLERDEKİ SINIRININ BELİRLENMESİNİ; TURİZMDE FİZİKSEL TAŞIMA KAPASİTESİ, TURİSTİK ALANIN REKREASYON ALANLARININ FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE FİZİKİ OLANAKLARI AÇISINDAN 1 GÜNDE/YILDA TAŞIYABİLECEĞİ MAKSİMUM ZİYARETÇİ SAYISINI İFADE ETMEKTEDİR. SÜRDÜRÜLEBİLİR TURİZM AÇISINDAN, TAŞIMA KAPASİTESİNİN BU DÖRT BOYUTUNUN DA AŞILMAMASINI GEREKTİRMEKTEDİR.

**GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/5000 ÖLÇEKLİ ADALAR KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANIN, PLAN RAPORUNDA BELİRTİLEN VİZYON, AMAÇ VE HEDEFLERİNE AYKIRI UYGULAMALAR YAPILAMAZ.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ ADALAR KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI ADALAR İLÇE SINIRI İÇİNDEKİ KINALIADA, BURGAZADA, HEYBELİADA, BÜYÜKADA, SEDEFADASI, KAPSAMAKTADIR.
3. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 04.11.2021 TARİHLİ VE 4758 SAYILI CUMHURBAŞKANI KARARI İLE ÖZEL ÇEVRE KORUMA ALANIDIR.
4. PLANLAMA ALANINDA BU PLANIN AMAÇ, HEDEF VE İLKELERİNE UYMAYAN KORUMA AMACI VE KRİTERLERİNE AYKIRI, NÜFUS YOĞUNLUĞU ARTIŞI ÖNGÖREN HİÇBİR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ ADALAR KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI'NA GÖRE HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. ANCAK UMUMİ HİZMETLERE VE KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALANLARDA MÜLKİYETİ İLGİLİ KAMU İDARESİNE GEÇMEK KOŞULU İLE İBB VE İLGİLİ KORUMA KURULU/KOMİSYONU TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ ADALAR KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI'NDA ÇİZİLEN ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ. FONKSİYONEL SINIRLAR VE DETAYLAR 1/1.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
7. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI ONAYLI APLİKASYON KROKİSİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK PEYZAJ PROJELERİ, KENTSEL ÖĞE VE ELEMANLARIN SEÇİMİ, MİMARİ PROJELER, CEPHE DÜZENLEMELERİ, MEYDAN, YOL VE CADDE DÜZENLEMELERİ VB. UYGULAMALAR EKOLOJİK KENTSEL TASARIM REHBERİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR. KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA "TİP PROJE" UYGULANMAYACAKTIR.
9. PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM UYGULAMALARDA YETKİLİ KİŞİ VEYA KURUMLARA YAPTIRILACAK OLAN AĞAÇ REVİZYON/RÖLÖVE PLANI, İLGİLİ KORUMA KURULU/KOMİSYONU ONAYINA SUNULARAK KORUNMASI GEREKLİ AĞAÇLAR KORUNACAK OLUP, AĞAÇ REVİZYON/RÖLÖVE PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANINDA, TEKNİK ALTYAPI İHTİYACI İLE AFET VE ACİL DURUM AMACI DIŞINDA YENİ DOLGU YAPILAMAZ; MEVCUT DOLGU ALANLARINDA İLGİLİ KORUMA KURULU/KOMİSYONU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
11. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE AKARYAKIT DEPOLARI, SANAYİ TESİSLERİ KURULAMAZ, MADEN ARAMA VE MADENCİLİK FAALİYETLERİ YAPILAMAZ, KUM ALINAMAZ. İZNİ OLANLARIN SÜRELERİ BİTTİĞİNDE İŞLETME İZNİ UZATILMAYACAK VE FAALİYETLERİ SONA ERDİRİLECEKTİR. ANCAK, EKMEK, SİMİT, KURABİYE VB. İMALAT YAPAN FIRINLAR İLE KÜÇÜK İMALATHANELER YAPILABİLİR. GÜRÜLTÜ, TOZ, DUMAN ÇIKARAN FONKSİYONLAR VE BAZ İSTASYONLARI KONUT ALANLARI İÇİNDE YER ALAMAZ.
12. AFET VE ACİL DURUMLARDA KULLANILMAK ÜZERE, MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE, SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU VE BELEDİYE BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA, İSKELE MEYDANLARINDA İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, İLÇE BELEDİYESİ VE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU/KOMİSYONU OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINARAK, HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ'NE UYULMAK KOŞULU İLE KIYI DOLGUSU, YÜKSELTİLMİŞ PLATFORM VE YAPI YAPILMAKSIZIN KAMUYA AİT "HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTİ" DÜZENLENEBİLİR.
13. PLANLAMA ALANINDAKİ PARSELLERDE İFRAZ VE TEVHİT YAPILAMAZ. ANCAK PLANLAMA ALANININ DOĞAL, FİZİKSEL VE SOSYAL NİTELİĞİNİ İYİLEŞTİRMEK AMACI İLE DONATI ALANI OLUŞTURMAK İÇİN VE YAPILAŞAMAYAN PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA KURULU/KOMİSYONU UYGUN GÖRÜŞÜ İLE İFRAZ VE TEVHİT YAPILABİLİR. TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI (DUVAR, ÇEŞME, KALINTI, KUYU VB. HARİÇ) BULUNAN PARSELLERDE YENİ YAPI İLAVESİ YAPILAMAZ.
14. DEVLET ORMAN ALANLARINA BİTİŞİK TÜM ALANLARDA ORMAN TAHRİBATINI VE YANGIN YAYILMASINI ÖNLEME AMACIYLA BIRAKILACAK YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 (ON) METREDİR.
15. PLANLAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN KÜLTÜR VARLIKLARININ ORİJİNAL BİÇİMLERİ KORUNACAK, TESCİLLİ ESERLERİN KOMŞULUĞUNDAKİ KÜLTÜR VARLIĞI BULUNMAYAN PARSELLERE VERİLECEK OLAN İRTİFALARDA İSE KOMŞULUĞUNDAKİ TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ SAÇAK KOTUNDAN YÜKSEK OLMAMAK KOŞULU İLE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
16. ORİJİNAL SOKAK DOKUSU VE KAPLAMASI HALEN MEVCUT OLAN SOKAKLARDA, BU UNSURLAR KORUNACAK, ÖZGÜN YOL KAPLAMASI KAYBOLMUŞ SOKAKLARDA İSE ESKİ DOKUYLA (MERDİVENLİ SOKAKLAR VB.) UYUMLU UYGULAMALARA İZİN VERİLECEKTİR.
17. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN ANADOLU YAKASI MİKRO BÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN VE İMAR PLANLARINA ESAS OLAN 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA GÖRE ZEMİN DURUMU İLE İLGİLİ PLANDA BELİRLENEN YERLEŞİME UYGUN ALAN, YERLEŞİME ÖNLEMLİ ALANLAR İLE YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARIN AÇIKLAMALARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN RAPORUNDA AÇIKLANMIŞ OLUP BU KOŞULLARA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN YAPIM VE UYGULAMA AŞAMASINDA UYULACAKTIR. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.
18. PLANLAMA ALANINDA TANIMLANAN FONKSİYONLARIN PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MERİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR. FİZİKSEL ÇEVRENİN ENGELLİLER İÇİN ULAŞILABİLİR VE YAŞANABİLİR KILINMASI İÇİN, SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA YAPILACAK DÜZENLEMELERDE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
19. ADALAR'A ÖZEL TURİZM YÖNETİM VE POLİTİKALARIN OLUŞTURULMASI KAPSAMINDA İBB TARAFINDAN ZİYARETÇİ YÖNETİM PLANI HAZIRLANACAK, TURİZM TAŞIMA KAPASİTESİ BELİRLENECEKTİR.
20. ADALAR'DA LOJİSTİK FAALİYETLERİN DÜZENLENMESİ AMACIYLA İBB TARAFINDAN "ADALAR LOJİSTİK YÖNETİM PLANI" HAZIRLANACAKTIR.
21. PLANLAMA ALANINDA ÖZEL EKOLOJİK YAPININ KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ AMACIYLA İBB TARAFINDAN BİYOÇEŞİTLİLİK KORUMA EYLEM PLANI HAZIRLANACAKTIR.
22. KESİN KORUNACAK HASSAS ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ; FLORA, FAUNA VE BUNLARA AİT HABİTATLAR İLE TOPOGRAFYA VE SİLUET ETKİSİNİ BOZABİLECEK HİÇBİR EYLEMDE BULUNULMAZ.
23. ADALAR'DA, DOĞAL HAYAT VE İNSAN HAYATI AÇISINDAN TEHLİKE YARATABİLECEK, AFET ANINDA MÜDAHALELERİ ZORLAŞTIRABİLECEK VE CAN KAYIPLARINA YOL AÇABİLECEK KAFESLİ, DİKENLİ, JİLETLİ TEL VB. SINIRLAYICI ELEMANLARIN KULLANIMINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.
24. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞI KURULMASINA DAİR KHK, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MERİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

# İSTANBUL İLİ ADALAR İLÇESİ
# KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

## ÖLÇEK: 1/5000

### GÖSTERİM

**SINIRLAR**
- PLAN ONAMA SINIRI
- KIYI KENAR ÇİZGİSİ
- JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

**SİT VE KORUNACAK ALANLAR**
- KENTSEL SİT ALANI
- 1. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 2. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KESİN KORUNACAK HASSAS ALAN
- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI

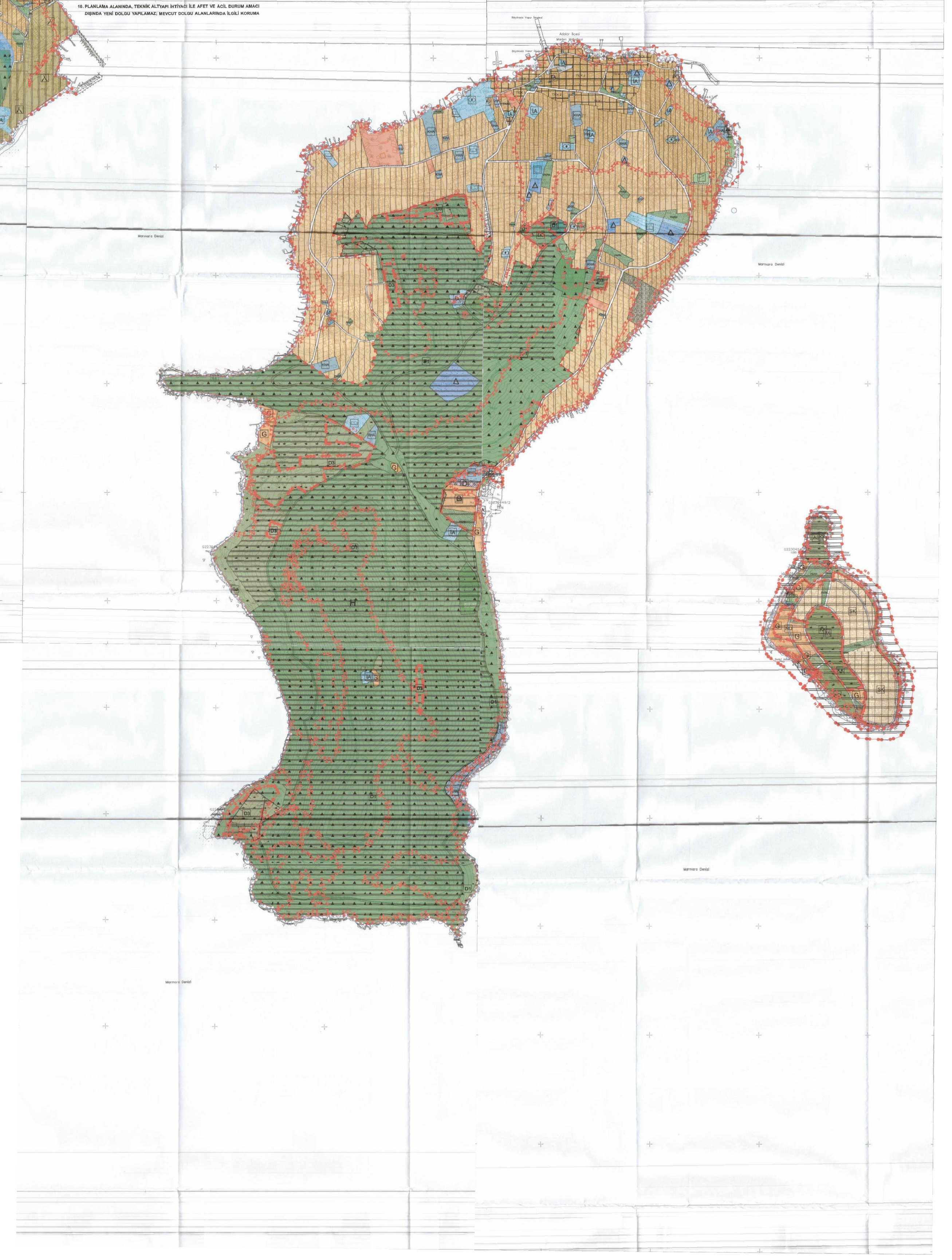
**KONUT ALANLARI**
**MEVCUT KONUT ALANI**
- SEYREK YOĞUNLUKLU (50 kişi/ha altında)
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU (51-150 kişi/ha)
- ORTA YOĞUNLUKLU (151-300 kişi/ha)

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
- TİCK 1 RUMUZLU TİCARET - KONUT ALANI
- TİCK 2 RUMUZLU TİCARET - KONUT ALANI
- DEPOLAMA ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- ASKERİ ALAN

**TURİZM ALANLARI**
- TURİZM ALANI
- GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

**SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- İBADET ALANI
- SPOR ALANI

**TEKNİK ALTYAPI**
- YOLLAR
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- HELİPORT ALANI
- İSKELE
- BALIKÇI BARINAĞI
- TEKNE İMAL VE BAKIM YERİ

**BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**
- ORMAN ALANI
- ORMANLA İHTİLAFLI ALAN SINIRI
- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN
- KENTSEL TARIM
- KUMSAL PLAJ
- TABİAT PARKI ALAN SINIRI

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**
- PARK VE YEŞİL ALAN
- MEZARLIK ALANI
- ARKEOLOJİK PARK
- MESİRE YERİ SINIRI
- MEYDAN