91	42960.520	4527068.010	37.500	
92	42961.730	4527073.713	39.800	
93	42959.406	4527074.439	39.200	
94	42960.193	4527077.199	39.500	
95	42950.157	4527083.058	38.600	
96	42941.357	4527088.402	38.000	
97	42936.140	4527088.454	37.500	
98	42923.887	4527092.850	38.500	
99	42922.137	4527098.183	40.500	
100	42925.434	4527102.498	43.500	
101	42925.434	4527106.732	45.000	
102	42924.172	4527109.133	44.500	
103	42919.410	4527108.645	44.500	
104	42914.036	4527110.884	43.800	
105	42908.703	4527111.657	41.300	
106	42897.346	4527103.801	30.300	
107	42893.927	4527103.068	29.300	
108	42892.176	4527103.923	29.400	
109	42891.932	4527109.052	29.500	
110	42890.385	4527111.983	29.500	
111	42886.955	4527111.857	29.500	
112	42879.849	4527112.858	29.400	
113	42875.016	4527113.642	31.500	
118	42863.009	4527116.012	29.800	
119	42861.787	4527111.053	27.500	
120	42853.657	4527110.934	26.500	
121	42851.668	4527113.158	27.500	
122	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

PLAN HÜKÜMLERİ

1. KAPSAM

05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 04.11.2021 tarih 4758 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile sınırları belirlenen "Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi" İçerisindeki Büyükada, Heybeliada, Burgazada, Kınalıada ve Sedef adasının tamamını kapsamaktadır.

2. TANIMLAR VE KISALTMALAR

2.1 Bakanlık:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır.

2.2 Genel Müdürlük:

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'dür.

2.3 Büyükşehir Belediyesi:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'dır.

2.4 İlçe Belediyesi:

İstanbul Adalar Belediye Başkanlığı'dır.

2.5 Koruma Bölge Kurulu:

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

2.6 Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü:

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

2.7 Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu:

Doğal sit alanlarında yetkili İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'dur.

2.8 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.

2.9 Plan:

Koruma Amaçlı İmar Planıdır.

2.10 Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi:

05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 04.11.2021 tarih 4758 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile sınırları belirlenen "Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi" dir.

2.11 Kıyı Kenar Çizgisi:

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

2.12 İlke Kararları:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış ve Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu / Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Tarafından alınacak olan, uygulamayı yönlendirici ve bağlayıcı nitelikte olan kararlardır.

2.13 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, yapıdıkları dönemin ve sanat anlayışını yansıtan simgesel, ans, anıtsal, izlenim gibi değerleriyle korunması gereken yapılardır.

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

2.14 Kentsel Sit:

Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait olduğu dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle ta ker koruma taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymet olan kültürel ve tabii çevre elemanlarını (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte bulundukları alanlardır.

2.15 Arkeolojik Sit:

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

- I. Derece Arkeolojik Sit: Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında ayrıca korunacak sit alanlarıdır.
- II. Derece Arkeolojik Sit: Korunması gereken, arazek koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında ayrıca korunacak sit alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda 658 sayılı İlke Kararına göre uygulama yapılacaktır.
- III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

2.16 Doğal Sit:

Jeolojik devirlerle, tarihi öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

2.17 Anıt Ağaç:

Doğal yapısı, ölçüleri ve diğer özellikleri bakımından anıtsal nitelikler kazanmış bulunan ağaçlardır.

2.18 Bakım ve Basit Onarım:

Yapılanın yaşamını sürdürmesini amaçlayan;

- 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ruhsatsız tabi olmayan: deniz, İç ve dış sıva, boya badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ile mimari öğe olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz etmeyen tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kısmen aktarılması ve yönetim özelliğine göre belediyelerce hazırlanacak İmar yönetmeliklerinde hel rtile cek taşınırsunsuru etkilemeyen müdahaleleri,
- İlk paragrafta belirtilen müdahaleler sırasında yapıdaki ahşap, madenî, pişmiş toprak, taş gibi çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerin özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ve dağılımlarının, boyutlarının ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak değişim biçimlerine uygun olarak yenilenmesidir.

2.19 Esaslı Onarım:

Tadilat ve tamirat dışında kalan ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerine dayalı uygulamalardır.

2.20 Yeniden Yapım (Rekonstrüksiyon):

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve herhangi bir nedenle yıtrılmış 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.

2.21 Rölöve (Belgeleme):

Sahada, yapıdan doğrudan derlenen değişik ölçek ve nitelikteki bilgileri, analiz ve saptamaları içeren fiziksel belgeleme çalışmalarıdır.

2.22 Restitüsyon (Dönemlerme -Yeniden Tasarımlama):

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

2.23 Restorasyon Projesi (Koruma Onarımı):

Analizler ve değişik ölçek, nitelik ve içerikte yapılan araştırmalar, değerlendirmeler sonucunda tüm bilgilerin yorumlanması, yapının değerleri ve sorunlarına göre korunma kararlarının alınıp, koruma-onarım müdahaleleri ile yapının fiziksel olarak sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla uygulanacak müdahalelerdi ve yeni kullanımın gerektirdiği mekânsal ve konfor koşullarına yönelik müdahaleleri içeren projelerdir.

2.24 Ulaşım Düzeni:

Yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar, meydancıklar, merdivenli yollar, plan içindeki ulaşım düzenini oluşturmaktadır.

- Yaya Yolları: Yaya kullanımı için oluşturan yollardır. Yaya ağırlıklı Yollarının UKOME tarafından elektrikli araç ve bisiklet kullanımı için izinlendiği ilen kısmları da yaya yolu kapsamındadır.
- 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 alanlardır.

2.25 Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi:

Adalar'ın tarihsel, kültürel ve doğal karakterine uygun, mimari kimliğin ve biyoloji çeşitliliğinin sürekliliğini amaçlayan, Ada tipolojisine ait mimari ve peyzaj değerleri tanımlayan, öngörülmüş ve siluet çalışmaları yapılarak, doğal ve kentsel sit alanlarında gerçekleştirilecek her türlü mimari, peyzaj ve şehircilik uygulamalarına yön verecek ilkeler, yaklaşımlar ve kriterler bütünüdür.

2.26 Afet Yönetim Merkezi:

Adalar'da deprem, sel, tsunami gibi afetler ile orman yangını, salgın hastalık ve iklim krizi gibi yaşanın tehdit eden risklere yönelik afet yönetimi ve lojistiğinin sağlandığı alandır.

2.27 Mahalle Bostanı:

Kentsel sit alanı içinde yer alan park ve yeşil alanlarda, Adalıların ihtiyaçlarına yönelik ürünlerin ekolojik yöntemlerle üretildiği, ekolojik farkındalık yaratma, sağlıklı gıda üretimini destekleme, eğlenceli eğitim, içlerinde yağmur hasadı, kompost, malçlama gibi ekolojik uygulamaların teşvik edildiği alanlardır.

2.28 Ekolojik Restorasyon:

Bir ekosistemin insan faaliyetlerinin doğrudan veya dolaylı sonucu olarak bozulmuş, tahrip olmuş, başka bir şekle dönüştürülmüş veya tamamen tahrip olduğu durumlarda sağlığını, bütünlüğünü ve devamlılığını dikkate alarak o ekosistemin geri kazanılmasını başlatmayı veya hızlandırmayı amaçlayan faaliyettir.

2.29 Biyoçeşitlilik Koruma Eylem Planı:

Adalar'da biyoçeşitlilik çeşitliliğin belirlenmesi, izlenmesi, korunması ve sürdürülebilir kullanımının sağlanması amacıyla ilgili kurumların eşgüdümlü çalışmalarını ile hazırlanacak olan eylem planıdır.

2.30 Sorumlu Turizm:

Yerel halka maksimum faydayı sağlamak, turizmin olumsuz sosyal ve çevresel etkilerini minimize etmek ve yerel halkların kırılgan kültürlerinin, biyoçeşitliliğinin ve yaşam alanlarının korunmasına yardım etmek amaçlarıyla ziyaretçi tutumlarına yön veren, diğer paydaşlarla birlikte ziyaretçilerin geldikleri yerin kültürel ve doğal değerlerine ilişkin sorumlu tutum ve davranışlarıyla ilgili teşvikler ve düzenlemeler getiren turizm anlayışıdır.

2.31 Turizm Taşıma Kapasitesi:

Turizmde taşıma kapasitesi fiziksel çevrede kabul edilemez bir değişiklik ve turistlerin memnuniyetinin kabul edilemez bir düşüş olmadan bir bölgeyi veya alanı kullanabilecek en fazla insan sayısı olarak tanımlanmaktadır. Taşıma kapasitesi; fiziksel, ekonomik, sosyal, ekolojik olarak dört alt grupta değerlendirilir. Sosyal taşıma kapasitesi toplumun ziyaretçilerden etkilenmeme düzeyidir. Ekonomik taşıma kapasitesi, turizmin bir bölgeye ekonomik olarak yararları ve maliyetleri arasındaki dengeyi; Turizmin fiziksel çevreye etki derecesiye ilgili olan ekolojik taşıma kapasitesi, turizmin ve ziyaretçilerin doğa üzerindeki etkilerinin kabul edilebilir düzeylerdeki sınırını belirlenmesini; Turizmde fiziksel taşıma kapasitesi, turistik alanın rekreasyon alanlarının fiziki özellikleri ve fiziki olanakları açısından 1 günde/yılda taşınabileceği maksimum ziyaretçi sayısını ifade etmektedir: Sürdürülebilir turizm açısından, taşıma kapasitesinin bu dört boyutunun da zıplamasını gerektirmektedir.

3. 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, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler ile ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

3.1. Başvuru ve Uygulama

3.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru ve Uygulama:

Tescilli yapı ve parsellerinde yapılacak olan uygulamalarda tescilli yapıya yapılmış olan tüm izinsiz müdahaleler ile tescilli yapı parselinde yapılmış olan tüm izinsiz uygulamaların kaldırılması gerekmektedir. İzinsiz uygulamalar kaldırılmadan yapı ve parselinde hiçbir şeni uygulamaya izin verilmeyecektir:

Tescilli yapıların korunmaz ve korunarak gelecek nesillere aktarılması esas olduğundan, güçlendirmesine yönelik acil müdahale gerektiren projelerin izinsiz uygulamalarının kaldırılmasına da ivercek şekilde hazırlanarak İlgili Koruma Bölge Kurulu Komisyon tarafından uygun bulunması halinde uygulanabilecektir. Proje kapsamında kaldırılması gereken izinsiz uygulamaların bulunması halinde öncelikle Esaslı Onarım Projelerinin hazırlanarak İlgili Koruma Bölge Kurulu Komisyon tarafından uygun bulunması halinde uygulanabilecektir.

Tescilli kültür varlığı (duvar, çeşme, kuyu vb. hariç) bulunan parsellerde yeni yapı ilavesi yapılamaz. Kalıntı bulunan parsellerde yeni yapı ilavesi yapılmaz.

Tescilli parsellerde yeniden işlevlendirme projesi kapsamında fonksiyon Kurul tarafından belirlenir: Yeniden işlevlendirme projesi başvurusu Adalar Belediyesine yapılacak, başvurular Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir

1 sınıf tescilli yapıtarı (1. Grup Anıtsal Yapılar ve 2. Grup Sivil Mimarlık Örneği Yapılar) bulunduğu parsellerde; yapılar ile bu yapıtarı tamamlayan müştemilat, bahçe duvarı, bahçe kapısı, sarnıç, kuyu, avlu, bahçe gibi öğelerinde yapılacak;

- 1. Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat)
- 1.Grup Yapılar (Anıtsal Yapılar) ile bu yapıtarı tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular ilgili Koruma Bölge Kurulu'na yapılacaktır. 1. grup tescilli yapılarda uygulama; ilgili Yönetmelik doğrultusunda Koruma Bölge Kurulu izni ile KUDEB denetiminde yapılacaktır.
- 1.Grup dışındaki tescilli yapılar ile bu yapıtarı tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak her türlü basit onarım (tadilat, tamirat) konularında başvurular Adalar Belediyesine yapılacaktır. Adalar Belediyesi yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı", "Plan Uygulama Hükümleri", ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirerek karar alınmak üzere KUDEB'e iletecektir. 1. grup dışındaki tescilli yapılarda uygulama; ilgili Yönetmelik doğrultusunda KUDEB izin ve denetiminde yapılacaktır.
- Yapıtan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgelerin, KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir:
- Esaslı Onarım (Restorasyon)
- Tüm tescilli yapılar ile bu yapıtarı tamamlayan müştemilat, avlu duvarı, avlu kapısı, sarnıç, kuyu, avlu gibi öğelerinde yapılacak esaslı onarım (restorasyon) çalışmalarında ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanacak "rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri" ile birlikte başvuru Adalar Belediyesine yapılacaktır. Adalar Belediyesi yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı", "Plan Uygulama Hükümleri", ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirerek karar alınmak üzere ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuat kapsamında sonuçlandıracakın:
- Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.
- Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)

Yeniden yapma (rekonstrüksiyon) içerikli başvurular, mevzuat gereği hazırlanması gereken çalışmalarla birlikte başvuru Adalar Belediyesine yapılacaktır. Adalar Belediyesi yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı", "Plan Uygulama Hükümleri", ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirerek karar alınmak üzere ilgili Koruma Bölge Kuruluna iletecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuat kapsamında sonuçlandıracakın:

- Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebilecektir.
- Üzerinde Yapı Bulunmayan Tescili Parsel ler

Bu parsellerdeki uygulamalar "Yeniden Yapma (Rekonstrüksiyon)" başlığında verilen koşullara göre gerçekleştirilecektir.

Yapının ihyasına yönelik yeterli veri bulunmaması durumunda yapı kalıntılarının korunması esastır.

- Vakıflar Genel Müdürlüğü İdaresinde Veya Denetiminde Bulunan Taşınmaz Kültür Varlıklarına İlişkin Uygulamalar

- Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde yer alan Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde veya denetiminde bulunan taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin uygulamalar; 2863 sayılı Kanun, İlgili Yönetmelikler ve ilgili koruma bölge kurulu kararları çerçevesinde Vakıflar Genel Müdürlüğünce yürütülecektir.
- Uygulama öncesi ve sonrasına ilişkin bilgi, belge, rapor ve fotoğraflar Vakıflar Genel Müdürlüğünce ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.

3.1.2. Tescilli Yapı Formları:

- Koruma Amaçlı İmar Planı üzerinde yer alan Tescilli yapı formlarına ait hatlar imar planının gerektirdiği hassasiyette yer almaktadır. Bu yapılarınçerçeve form ve boyutları tescil fişi ve kurul arşivinde yer alan evrakları i il özel idare kayıtları, vergi kıymet vukuatları esas alınarak hazırlanacak rölöve, restitüsyon ve esaslı onarım projelerine göre kesinlik kazanacaktır:

3.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Başvuru ve Uygulama:

Plan sınırları İçinde, tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunmayan parseller ile plan üzerinde özel kültür uygulamaları gerektirmeyen ve bulunmayan parsellerde;

Mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsat alarak tamamlanmış, tescilli parsellere bitişik parseller ile cephe veren karşı parsellerdeki esaslı onarımlar ve yeni yapılanmalara ilişkin hazırlanacak mimari projelerin Koruma Bölge Kurulunca uygun görüş verildiktensonra ilgili idarece onaylanacaktır.

- Basit Onarım (Tadilat ve Tamirat)
- Bu parsellerde ve plan yasal düzenlemelere göre ruhsatı bulunan taşınmazlardaki basit onarımlara (tadilat ve tamirat) ilişkin Adalar Belediyesine yapılacaktır. Adalar Belediyesi yapılan başvuruyu, "1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı", "Plan Uygulama Hükümleri", ilgili "İlke Kararları" ve "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirerek karar alınmak üzere KUDEB'e iletecektir. Uygulama Koruma Bölge Kurulu tarafından alınacak karara göre ilgili mevzuatlar kapsamında sonuçlandıracaktır.
- Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgelerin, KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.
- Esaslı Onarım:
- Plan üzerinde özel kültür uygulaması gerektirecek bir düzenleme bulunmayan, yapı ruhsatı bulunan veya yapı ruhsatına izni almış yapıların, emsal ve gabari değişikliği içermeyen yapının güçlendirilmesine yönelik işlemler ile esaslı onarım talepleri Adalar Belediyesine yapılacaktır. Başvurular Adalar Belediyesi tarafından; yapının ruhsatına, mevcut ruhsatı almış ise ilk ruhsatı ve imar planına ve ruhsat tarihindeki imar durumunun veri sira konu Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" doğrultusunda değerlendirerek sonuçlandıracaktır.
- Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildiktensonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilecektir.
- Yıkılıp Yeniden Yapılaşacak / Üzerinde Yapı Bulunmayan Boş Parsellerde Yapılanma

- Üzerinde yapı bulunan ancak yapının yıkılıp yeniden yapılaşacak parseller ve üzerinde yapı bulunmayan boş parseller ile projeler bu planın diğer hükümleri ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanacaktır. Bu yapıtar, yeni yapının komşu yapılar ile ilişkisini gösteren vaziyet planı ve siluet etütlerini de içerecek biçimde hazırlanacak mimari projeler ile Adalar Belediyesine yapılacaktır. Adalar Belediyesi tarafından, konu; Plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği ile 11.06.2005 tarihli resmi gazetede yayınlanan "Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma, Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" doğrultusunda değerlendirerek sonuçlandıracaktır.

3.1.3. Kamusal Tesisler:

- Tescilli yapı ve parsellerinde yer alan "Kamusal Tesisler" için yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.
- Diğer parsellerdeki; alan kamusal tesis alanlarında yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Başvuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.
- Kamusal tesislerdeki yapılamalarda tüp proje uygulanamaz. Bu alanlarda hazırlanacak projeler, Adalar'ın kimliğine uygun, kontur, gabari, ve cephe özellikleri yansıtacak şekilde hazırlanacaktır.

3.1.4. Tescilsiz Parsellerde Projelendirme Uygulamalar:

- Hallhazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda İmar uygulamalarında kadastro idaresinden alınacak röperli krokî esas alınacaktır;
- Yapılacak tüm uygulamalar net panel üzerinden yapılacaktır.
- Kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında "tip proje" uygulanamaz.
- Devlet orman alanlarına bitişik rüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla bırakılacak yapı yaklaşma mesafesi 100(m) metredir.
- Mevcut doğalgaz altyapı ve üstyapı hatları korunarak minimum 1 metre yaklaşma mesafesi korunacaktır.
- Çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir
- Kamuya açık yeşil alanlar, meydan vb. uygulama yapılırken mevcut ağaçlar korunarak, yalnız zemin düzenlemesi yapılacaktır. Bu düzeylerde ve değişikliklerde yetki ve sorumluluk Belediye'ye aittir.
- Planlama alanında yapılacak imar uygulamalarında binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m²si için Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi kriterleri çerçevesinde adanın flora ve faunasına uygun ağaç dikilecek ve iskân şartı olarak aranacaktır.
- 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 karkası olarak yapılabilir.
- Hangi yapı sistemi ile yapılırsa yapılsın, tüm yapılarda depremin olasılığına karşı İlgili mevzuatın gerektirdiği önlemlerin alınması zorunludur.
- Plan onama sınırları içinde akıyakıt depoları, sanayi tesisleri kurulaması, maden arama ve madencilik faaiyetleri yapılamaz, kum alınamaz. İzni olanların süreleri bittiğinde işletme izni uzatılmayacak ve faaliyetleri sona erdirilecektir.
- Plan onama sınırları içinde ekmek simit, kurabiye vb. imalat yapan firmalar ile küçük imalathaneler yapılabilir;
- Gürültü, toz, duman çıkaran fonksiyonlar ve baz istasyonları konut alanları içinde yer alamaz.
- Afet ve acil durumlarda kullanılmak üzere, merkezi bekllk gösteren, yakın çevresinde, sağlık, itfaiye, iletişim vt. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil dıanların uygun noktalarında, kamu ve belediye binaların bahçe ve çatılarında iskele meydanlarında İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, İlçe Belediyesi ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'nun yürmlu görüşü alınarak, Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne uyulmak koşulu ile kıyı dolgusu, yükseltilmiş platform ve yapı yapılmaksızın kamuya ait "helikopter inis Kalkış Pist" 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 İlgili 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 bertaaf edilecektir.
- 04.06.2010 tarih 27601 sayılı Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinde "Planlama Aşamasında Temel Kriterler" başlığı altında yer alan Madde 27'ye Madde 28'de bulunan hükümlere uyulacaktır.
- Tescilli parsellere cephe veren tescilsiz parseller; hariç bina İçi projelendirmede, plan hükümleri arasında yer almayan konular için yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası ve İlgili yönetmeliklerine uyulacaktır.
- Planlama alanında yapılacak piyaziz projeleri, kentsel öğe ve elemanların seçimi, mimari projeler, cephe düzenlemeleri, peyzajı, yol ve caddde düzenlemeleri vb. uygulamalar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak yapılacaktır.
- Plan sınırları içindeki tüm uygulamalarda yetkili kişi veya kurumlara yapılmalacak olan ağaç revizyon/itiliöve planı İlgili koruma komisyonu onayına sunularak korunması gerekli ağaçlar korunacak olup, ağaç revizyon/itiliöve planı onaylanmadan uygulama yapılmayacaktır.
- Tüm parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtro edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur. Toplama tankının hacmi; yapının İstanbul İlinin aylık en°ye düşen en fazla ortalama yağış miktarı ile binanın çatı alanı esas alınarak hesaplanır. Toplanan yağmur suyunun bina tuvalet sifonlarının ihtiyacından fazla olan kısmı tesisat projesinde gösterilmek suretiyle bahçe veya diğer ortak alanlarda kullanılabilir. İlgili idarelerce yağmur suyu toplama sisteminin daha küçük parselde yapılmasına, toplama tankı hacim hesap yöntemine ve İlave kullanım alanlarına ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmur suyu toplama tankı, bina bünyesinde veya çekme mesafelerini İhlal etmemek kayıt ile ön, yan ve arka bahçelerde ya da bahçe zemini altında konumlandırılabilir. Toplama tankı tahliye hattı veya yağmur suyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz. Çöl su sistemi de bulunan binalarda toplanan yağmur sularının bu sisteme veri mesinin mümkün olması halinde yağmur suyu için ayrıca bir toplama tankı yapılma zorunluluğu aranmaz.

3.1.5. Yapılara Kot Verilmesi:

Yeni yapı yapılacak parsellerde;

- Yapı parselinde yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalaması binanın sıfır kotu olarak kabul edilir; Yeni yapılarda yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir. Su basman, iot alınan noktaya göre maksimum 1m.'dir.
- Binanın parsel zeminin de oturduğı tabanın en düşük kotundan, son kat tavanı üstüne kadar olan yükseklik bina yüksekliğidir.
- İmar yolunaçılmış binalara yükseklik verilmez.
- Binalanın kot alma biçimini değiştirmek amacıyla hafriyat ve dolgu yapılamaz.
- Bu planın onayından önce yapımış olan hafriyat ve dolguların bulunduğu alanlarda; komşu parsellerin topografyaları ile eski tarihli hali hazır haritalar ile parselin özgün topografik yapısı dikkate alınarak kodlandırma çalışması yapılacaktır. Yeni Yapının oturacağı köşe noktalarının aritmetik ortalamsu binanın sıfır kotu olarak kabul edilecektir; Yeni yapılacak yapılara bu koşullara uyarak kot verilecektir.

İSTANBUL Valliliğince oluşturulan komisyonca tesbit edilen ve valliliğce uygun görülen kıyı kenar çizgisi, 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9. Maddesi Uyarınca onaylandı.
01/10/2010
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik araştırma ve Uygulama Gn. Md.ü.

Hakan HAZNEDAR
Teknik ve Kıyı Kenar Dairesi Başkanı