

İNAN ÖZKAN
HARİTA MÜHENDİSİ
(BAŞKAN)

03.05.2010
İBRAHİM AKALIN
MÜDÜR A.
MÜDÜR YARDIMCISI

PLAN HÜKÜMLERİ 2

NoktaNo	Y	X	Z
21	421317.754	4527111.150	29.8
22	421315.397	4527101.489	28.5
23	421303.777	4527095.124	29.5
24	421289.936	4527094.902	32.5
25	421261.458	4527087.345	34.5
26	421275.873	4527094.162	35.5
27	421275.038	4527091.412	34.5
28	421271.054	4527089.656	34.5
29	421267.842	4527082.246	32.5
30	421260.603	4527081.946	32.5
31	421256.963	4527085.158	34.0
32	421243.342	4527077.577	32.0
33	421235.161	4527076.635	32.5
34	421229.820	4527074.732	32.2
35	421222.671	4527077.008	33.6
36	421220.006	4527083.301	36.5
37	421214.912	4527088.601	40.0
38	421202.170	4527086.031	41.8
39	421193.694	4527081.355	39.8
40	421187.186	4527079.004	39.6
41	421180.952	4527074.793	38.6
42	421177.261	4527070.008	37.2
43	421170.589	4527067.465	36.5
44	421160.619	4527068.489	38.8
45	421157.910	4527064.199	37.8
46	421145.264	4527060.190	37.3
47	421137.361	4527065.156	41.5
48	421134.081	4527064.876	41.5
49	421128.385	4527053.868	37.8
50	421115.175	4527048.335	38.5
51	421104.123	4527051.447	42.3
52	421099.829	4527046.740	42.3
53	421096.777	4527045.808	43.2
54	421096.415	4527039.689	41.3
55	421093.311	4527047.635	41.2
56	421090.310	4527038.100	42.1
57	421088.551	4527043.429	44.6
58	421083.740	4527049.016	47.5
59	421078.360	4527049.999	49.5
60	421072.256	4527038.876	48.9
61	421068.117	4527033.858	47.8
62	421066.669	4527042.394	51.5
63	421061.444	4527047.723	54.5
64	421056.529	4527048.447	56.5
65	421050.994	4527044.360	57.5
66	421048.977	4527044.877	58.5
67	421042.562	4527040.066	59.8
68	421039.148	4527039.756	59.5
69	421035.662	4527036.652	59.3
70	421031.388	4527035.928	57.5
71	421022.706	4527041.270	54.5
72	421017.165	4527042.769	50.5
73	421012.472	4527042.606	50.5
74	421012.048	4527045.833	50.7
75	421010.874	4527048.473	50.8
76	421006.018	4527048.930	43.6
77	421004.812	4527050.918	43.5
78	421003.052	4527052.320	44.0
79	420999.388	4527051.081	41.5
80	420996.337	4527046.713	37.5
81	420992.067	4527045.214	35.9
82	420986.428	4527046.909	34.9
83	420982.061	4527050.005	34.5
84	420979.323	4527056.394	36.8
85	420977.497	4527057.958	37.0
86	420973.310	4527057.855	35.0
87	421355.952	4527110.745	
A94/1	421311.629	4527087.450	
A95	421214.499	4527066.980	
A96			
A97	421180.887	4527047.770	

3.1.6. Konut Alanları:
• Rıhtımda, Heybeliada, Kınalada ve Burgazada sınırları içerisinde konut işlevinin yanı sıra, belirlenen yoğunluğu aşmamak, plan tipi, cephe düzeni gibi geleneksel özelliklerde bozulmaya neden olmayacak biçimde, mevcut ve yeni yapılacak yapılar konaklama amaçlı olarak kullanılabilir. Her Adada konut alanı olarak gösterilen 500 m² ve üstü parsellerde, bu koşulu sağlayan parsel sayısının %5'ini geçmemek üzere konaklama tesisi yer alabilir. Konaklama kullanımı verilecek parseller belediyesince ilgili mevzuatlar kapsamında belirlenerek uygulama yapılacaktır.
• Her yapı adası için verilen Emsal değerinin net parsel alanı ile çarpımı sonucunda elde edilen değere göre yapı inşaat alanı belirlenerek uygulama yapılacaktır.

• Büyükdada, Heybeliada, Kınalada ve Burgazada sınırları içerisinde emsal değerinin net parsel alanı ile çarpımı sonucunda elde edilen değerin 400 m²'nin üzerinde olması durumunda yapı taban alanı 200 m² yapı katlar alanı da 400 m² olarak uygulanacaktır.
• Sedefadası sınırları içerisinde emsal değerinin net parsel alanı ile çarpımı sonucunda elde edilen değer 200 m²'nin üzerinde olması durumunda toplam inşaat alanı 200 m² olarak uygulanacaktır.

• Büyüklüğü 2000 m²'ye kadar olan parsellerde "1 (bir) yapı; 2000 m²'den büyük parsellerde Emsal 0.20'yi geçmemek üzere her 2000 m²'den sonraki ilave alan için "1 (bir)" yapı yapılabilir (2001 m²-4000 m²: 2 yapı; 4001 m²-6000 m²: 3 yapı;...).

• Emsal değeri ile parsel büyüklüğünün çarpımı sonucu elde edilen yapılaşma hakkı 85m²'nin altında çıkan parsellerde yapı büyüklüğü 8n, arka ve yan bahçe mesafelerine uyum koşulu ile 85 m²'ye kadar büyütülebilir. Bu koşullara göre büyütülen yapı inşaat alanının İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen "Yapı Fiyatları ve Ölçüleri"ni sağlamadığı durumda inşaat izni verilmez.

• Büyükdada, Heybeliada, Kınalada ve Burgazada sınırları içerisinde yer alan yapıların yüksekliği 6,50 metreye ve görünen yüzleri de 7,50 metreye geçemez. Ancak, tesicili yapı parsellerine bitişik parsellerde yeni yapılacak yapının yanındaki tesicili yapının saçak yüksekliği 6,50 metreden daha az ise, yeni yapılacak yapının yüksekliği, tesicili yapının saçak yüksekliğini aşamaz. Tesicili yapının saçak kotu 6,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 6,50m. olacaktır.
• Yeni adanlarda yeni yapılacak yapı iki tesicili yapı arasında yer alıyorsa, yapı yüksekliği, düşük kotlu tesicili yapı saçak kotunu geçemez. Düşük kotlu tesicili yapının saçak kotu 6,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 6,50m. olacaktır.

• Sedefadası sınırları içerisinde yer alan yapıların yüksekliği 3,50 metreye ve görünen yüzleri de 4,50 metreye geçemez.
• Konut alanlarında, eğimden dolayı kazılacak bodrum kata ilişkin düzenlemeler, "İstanbul İmar Yönetmeliği" nin ilgili maddelerine göre yapılacaktır. En fazla bir (1) kat bodrum yapılabilir.

3.1.7. Ticaret-Konut Alanları
• Zemin kat ticaret olmak koşulu ile bu alanlarda iki fonksiyon yer alabilir.
• Bu alanlarda perakende ticaret alanları (otel, pastaneler türü konaklama tesisleri; lokanta, kafeteryası, gibi yeme-içme faaliyetlerine dönük birimler; çikmık, simit, kurabiye vb. imalat yapan hırlar, hizmet birimleri depolama faaliyetleri gerektirmeyen ticaret türleri; resmi kurumlar, banka ve finans kurumları; kültürel tesisler, gezgin kulüpleri, sanat evleri, kütüphane, kiralatılmayan geleneksel (ahşap, metal, demir, çinko, taş vb.) küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler ile yöresel ürünleri ürettiği küçük çaplı imalathaneler ve tasarımlar, mimar, restorasyon gibi kreatif endüstrilere yönelik birimler yer alabilir.
• Konaklama kullanımı verilecek parseller her yapı adasındaki Ticaret-Konut Alanı kullanımına verilen parsel sayısının %10'unu geçmemek üzere belediyesince ilgili mevzuatlar kapsamında belirlenerek uygulama yapılacaktır.

• Her yapı adası için verilen Emsal değerinin net parsel alanı ile çarpımı sonucunda elde edilen değere göre yapı inşaat alanı belirlenerek uygulama yapılacaktır.
• Büyüklüğü 2000 m²'ye kadar olan parsellerde "1 (bir) yapı; 2000 m²'den büyük parsellerde Emsal 0.20'yi geçmemek üzere her 2000 m²'den sonraki ilave alan için "1 (bir)" yapı yapılabilir (2001 m²-4000 m²: 2 yapı; 4001 m²-6000 m²: 3 yapı;...).

• Emsal değeri ile parsel büyüklüğünün çarpımı sonucu elde edilen yapılaşma hakkı 85m²'nin altında çıkan parsellerde yapı büyüklüğü 8n, arka ve yan bahçe mesafelerine uyum koşulu ile 85 m²'ye kadar büyütülebilir. Bu koşullara göre büyütülen yapı inşaat alanının İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen "Yapı Fiyatları ve Ölçüleri"ni sağlamadığı durumda inşaat izni verilmez.
• Bu alanlarda yer alan yapıların yüksekliği 6,50 metreye ve görünen yüzleri de 7,50 metreye geçemez. Ancak, tesicili yapı parsellerine bitişik parsellerde yeni yapılacak yapının yanındaki tesicili yapının saçak yüksekliği 6,50 metreden daha az ise, yeni yapılacak yapının yüksekliği, tesicili yapının saçak yüksekliğini aşamaz. Tesicili yapının saçak kotu 6,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 6,50m. olacaktır.

• Bu alanlarda yeni yapılacak yapı iki tesicili yapı arasında yer alıyorsa, yapı yüksekliği, düşük kotlu tesicili yapı saçak kotunu geçemez. Düşük kotlu tesicili yapının saçak kotu 6,50m. den yüksek ise, yeni yapılacak yapı saçak kotu max. 6,50m. olacaktır.
• Bu alanlarda, bodrum kata ilişkin düzenlemeler, "İstanbul İmar Yönetmeliği" nin ilgili maddelerine göre yapılacaktır. En fazla bir (1) kat bodrum yapılabilir.

3.1.8. Depolama Alanları
Adanın ihtiyacı olan malzemelerin depolanacağı, dağıtım ve destek hizmetlerinin yer alacağı açık ve kapalı alanlardır. Depolama alanlarında yanıcı, patlayıcı, tehlikeli malzemeler yer almaz.

• Bu alanlarda emsal 0.15 olarak uygulanacaktır.
• Yapı yüksekliği Yengeç 5.50 m ve tek kat olarak belirlenmiştir.

3.1.9. Turizm Alanları
Konaklama ve Günübirlik Turizm Alanlarında Adaların doğal, kültürel ve yemeli değerlerini koruyan, yerel ekonomisini destekleyen ve ziyaretçi tutumlarına yönelik turizm uygulamalarına ve iklim değişikliğine dirençli olacak Adaların tatil alanı ekosistemini gözeten sürdürülebilir mimari, enerji verimliliği, yağmur hasadı vb. uygulamalara yer verilmesi zorunludur.

3.1.9.1. Konaklamalı Turizm Alanları
• Bu alanlarda konaklamalı turizm tesisleri yer alabilir.
• Bu alanlarda; Emsal: 0,40 ve Yengeç =6,50 metreye geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir. Bir yapının taban alanı 1000 m²'yi geçemez.
• Yapıların yüksekliği 6,50 metreye ve görünen yüzleri de 7,50 metreye geçemez.

• Turizm tesisleri tek bağımsız bölümdür; kat mülkiyetine konu edilemez.
• Tesicili yapı ve parsellerinde yer alan "Konaklamalı Turizm Alanları"nda yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.1. Tesicili Yapı Parsellerinde Başyuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.
• Diğer parsellerde yer alan Konaklamalı Turizm Alanları'nda yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Başyuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.

3.1.9.2. Günübirlik Kullanım (Turizm) Alanları:
• Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitesini içermeyen, dış, gölgelik, soyunma kabini, tuvalet, çay bahçesi, açık spor alanları, açık gösteri alanları ile özellikle taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitesini içeren yapı ve tesisler yer alabilir.

• Bu alanlarda topografya ve zemin özelliklerini değiştirecek şekilde teraslanma yapılamaz, beton kullanılmaz.
• Günübirlik tesis alanlarında toplam inşaat alanını geçmemek üzere "1 (bir)" kat birden fazla yapı yapılabilir.
• Bu alanlardaki yapılar tahsisli (demonte) nitelikte ve ekolojik

kentsel tasarım rehberine göre yapılabilir.
• Tesicili yapı ve parsellerinde yer alan "Günübirlik Kullanım (Turizm) Alanları"nda yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.1. Tesicili Yapı Parsellerinde Başyuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.
• Diğer parsellerde yer alan Günübirlik Kullanım (Turizm) Alanları'nda yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Başyuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.

• Kentsel Sit Alanlarında;
E:0,10 (Toplam inşaat alanı 300 m²'yi geçmez)
• I. Derece Doğal Sit Alanlarında
E:0,01 (Toplam inşaat alanı 40 m²'yi geçmez)
• Nitelikli Doğal Koruma Alanlarında;
E:0,01 (Toplam inşaat alanı 40 m²'yi geçmez)
• II. Derece Doğal Sit Alanlarında;
E:0,02 (Toplam inşaat alanı 200 m²'yi geçmez)
• III. Derece Doğal Sit Alanlarında
E:0,03 (Toplam inşaat alanı 200 m²'yi geçmez)
• Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrolü Kullanım Alanlarında;
E:0,03 (Toplam inşaat alanı 200 m²'yi geçmez)

3.1.10. Kentsel Sosyal Donatı Alanları
• Tesicili yapı ve parsellerinde yer alan Kentsel Sosyal Donatı Alanlarında yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.1. Tesicili Yapı Parsellerinde Başyuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.
• Diğer parsellerde yer alan Kentsel Sosyal Donatı Alanlarında yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Başyuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.

• Bu alanlarda; TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.
• Tip proje uygulanamaz.

3.1.10.2. Ortaokul Alanları:
• Bu alanlarda; TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.
• Tip proje uygulanamaz.

3.1.10.3. İse Alanları:
• Bu alanlarda; TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.
• Tip proje uygulanamaz.

3.1.10.4. Eğitim Alanları:
Bu alanlardaki uygulamalarda "3.1. Başyuru ve Uygulama" plan notu geçerlidir.

3.1.10.5. Sağlık Tesisleri Alanları:
• Sağlık tesis alanlarında, hastane, dispanser, doğumevi, ana ve çocuk sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

• Doğal sit alanları içinde kalan sağlık tesisleri, tarihi ve kültürel hafızanın korunacağı alanlar olup, bu alanlarda sağlık hizmetleri (hastane, dispanser, doğumevi, ana ve çocuk sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri) dışında Topik Tarihi Müzesi, Verem Savaş Müzesi vb. sağlık konusunda kültürel ve eğitim kurumları yer alabilir.

• Kentsel Sit Alanları sınırları içerisinde yer alan sağlık tesisleri alanlarında; TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.
• Tip proje uygulanamaz.

3.1.10.6. Dini Tesisler Alanları:
• Bu alanlar cami, mesit, kilise, sinagog ve manastır yapıları yapılabilir.
• Yapılmak istenen tesisler ait alan projeleri ve uygulama projeleri, plan hükümleri, 3394 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatları uygulanlığı hakkında KUDEB görüşü ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecek uygulama Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.

• Tip proje uygulanamaz.
• Doğal sit alanlarında emsal 0.20 ve yükseklik Yengeç: 5,50 m'dir.

3.1.10.7. Sosyal Tesisler Alanları:
• Sosyal tesis alanlarında; belediyeler ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırarak amacı ile toplumun faydalanacağı kres, yurt, çocuk yuvası, etkinlikler yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, öğretim evi, mahalle evi, topluluk merkezi, sefkat evleri, cem evi, gençlik kampı gibi fonksiyonlar yer alabilir.
• Kentsel sit alanlarında TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

• Doğal sit alanlarında emsal 0,15 olmak üzere en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.
• Tip proje uygulanamaz.

3.1.11. Resmî Kurum Alanları:
• Bu alanlarda; Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediye veya bu kurumlarca sermayesinin yansında fazlası karşılaman kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu idareleri ile ait bina ve tesisler yer alabilir.

• Bu alanlarda; TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.
• Tip proje uygulanamaz.

3.1.12. Belediye Hizmet Alanları:
• Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, araz ve makine parku, bakım ve temizlik istasyonu, garaj alanları, afet-yönetime-merkezi, belediye depoları, atık işleme tesisi, işkî tertî merkezleri ve su depoları, zabıta birimleri, atık yaşam alanı, şirir, açık ve kapalı spor alanları, mahalle evleri, pazar yerleri, mezbaha, idari kres, sosyal ve kültürel merkez ile sermayesinin yansında fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir.

• Büyükdada, Aya Nikola Mevkinde bulunan belediye hizmet alanında Afet Yönetim Merkezi yer alabilir.
• Büyükdada'da bulunan atların yaşamlarına sağladığı bir şekilde devam edebilecekleri ve bakımının yapılabilmesi amacıyla Atlı Yaşam Merkezi kurulacaktır. Merkezde atların bakımını yapan sıra biricilik eğitimi, sosyal ve rekreatif faaliyetlerin gerçekleştirilmesine yönelik bannak, misafirhane, sosyal alanlar ile biricilik parkları yer alabilir.

• Orman Genel Müdürlüğü tarafından belediyeye ayrı olarak tahsis edilmiş araziler üzerinde modern ve sağlıklı at ahırları yapılacak; Adalar'da bulunan atların bakımı için gerekli ihtiyaçları karşılayıcı yaşam alanları olarak kullanılması ve atlı zabıta birimlerinin yer alması sağlanacaktır.
• Kentsel sit alanları içinde yer alan belediye hizmet alanlarında, plan üzerinde belirtilmediği durumlarda TAKS: 0,40'ı KAKS: 0,80'yi geçmemek üzere, en fazla 2 katlı yapılar yapılabilir.

• Doğal sit alanlarında Emsal 0.20 ve Yengeç 5.50 m'dir. Her bir yapının taban alanı 1000 m²'yi geçmemek üzere birden fazla yapı yapılabilir.
• Bu alanlarda tesicili yapı ve tesicili yapı komşuluğundaki cephe veren parseller dışındaki uygulamalar, avan proje ve uygulama projelerinin konvansiyonla uygun gördüğü alanlarda ve Büyükdada Belediye Başkanlığı tarafından onaylanan soner yapılabılır.

• Tip proje uygulanamaz.

G22-a-(2-a-3-d) no.lu katlılar katlılar parçası üzerindeki (A94/1-A97) no.lu noktalar arasında aktarılan (3.10.10.5) onay kararla KKC'nin katlı sınırlarında, nezahetle iptal edilerek, (21-86) no.lu noktalar arasında;

13.01.2010
Valilikçe oluşturulan komisyonca tesbit edilen ve valilikçe uygun görülen kıyı kenar çizgisi, 3821 sayılı Kıyı Kanununun 8. Maddesi Uyarınca onaylandı.
06.10.2010
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik araştırma ve Uygulama Gn. Md.o.

Hakan HAZNEDAR
Harita ve Kıyı Kenar Dairesi Başkanı