PLAN HÜKÜMLERİ 3

3.1.13. Yeşil Alanlar

- Aktif veya doğal yapısı aynen korunacak olan pasif yeşil alanlardır.
- Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlarda çevre halkının günübirlik açık alan ve rekreasyon ihtiyacını karşılamak üzere açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, çocuk oyun alanları ve Adalar Belediyesince belirlenecek alanlarda mahalle bostanları gibi kullanımlar yer alabilir.
- Bu alanlarda kullanılan malzemeler, peyzaj öğeleri vb. tasarım elemanları ekolojik kentsel tasarım rehberinde belirtilen şekli ile kullanılacaktır.
- Pasif yeşil alanlar biyoçeşitlilik niteliği göz önünde bulundurularak belirlenecektir. Bu alanların doğal yapısı aynen korunacak olup ekolojik yapıyı tahrip edecek düzenlemeler yapılmayacaktır.
- Doğal sit içinde kalan Park ve Yeşil Alanlar, doğal yapısı aynen korunacak, sadece basit düzenlemeler yapılabilecek alanlar olup peyzaj çalışmaları ekolojik restorasyon sağlayacak şekilde, biyoçeşitlilik niteliği göz önünde bulundurularak yapılacaktır.
- Gerekli durumlarda su tutma, taşkın önleme gibi yalnızca ekolojik onarım kapsamında asgari müdahaleler yapılabilir.
- Tescilli yapı ve parsellerinde yer alan Açık ve Yeşil Alanlarda yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.1. Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru ve Uygulama" maddesi kapsamında yürütülecektir.
- Diğer parsellerde yer alan Açık ve Yeşil Alanlarda yapılacak olan uygulamalar Plan Hükümlerinin "3.1.2. Plan Sınırı İçindeki Diğer Parsellerde Yapılacak Uygulamalar" maddesi kapsamında yürütülecektir.

3.1.14. Parklar

- Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.
- Bu alanlarda encümen kararıyla;
- Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola ve kameriye dışında yapı yapılamaz.

3.1.15. Çocuk bahçeleri

- Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri konulabilir pergola ve kameriye dışında yapı yapılamaz.

3.1.16. Arkeolojik Park Alanı

- Eski bir medeniyetin kalıntılarının bulunması sebebiyle Koruma Bölge Kurulunca arkeolojik sit ilan edilmiş, bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.
- Ören yeri ilan edilmesi halinde Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik kapsamında hazırlanacak Çevre Düzenleme Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

3.1.17. Meydan

- Yerleşme dokusu içerisindeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kullanma gibi toplumsal davranışlarına imkân veren, süreli kültür ve sanat etkinliklerinin düzenlenebileceği, sosyal yaşama hizmet eden kamusal açık alanlardır. Bu alanlarda yapılacak uygulamalar, kullanılacak öğe ve elemanlar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak yapılacaktır.
- Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında planlanan Meydanlarda "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de belirtilen tesisler dışında yapı yapılamaz.

3.1.18. Spor Alanları:

- Türleri ve ölçüleri özel proje düzenlemesi sonucunda belirlenecek açık ve kapalı spor tesis alanlarıdır.
- Kentsel sit alanlarında kapalı spor tesisi yapılması halinde E: 0,40 olarak uygulanacaktır.
- Kapalı spor tesis yapılarının yüksekliği ilgili sportif faaliyetlerin gerektirdiği standartlar göz önüne alınarak belirlenecektir. Tesise hizmet edecek idari yapıların yüksekliği 6.50'i geçemez.
- Doğal sit alanlarında kapalı spor tesisi yapılamaz. Bu alanlarda tesise hizmet etmek üzere yapılması gerekli idari yapılar için toplam inşaat alanı 40 m2'yi, yüksekliği 6.50'i geçemez.
- Kış aylarında da hizmet vermek üzere mevcut açık spor tesislerinde geçici kullanım olmak üzere çadır vb. strüktürel yapı elemanları yapılabilir.
- Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında planlanan açık spor alanlarında toplam emsali alanın % 3 ünü yüksekliği 5.50 m. yi aşmayan takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen ve "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de belirtilen tesisler dışında yapı yapılamaz.

3.1.19. Mezarlık Alanları;

- Tescilli mezarlık alanlarında 3.1.1. Tescilli yapı parsellerinde başvuru ve uygulama başlıklı plan notuna göre uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlarda 3998 sayılı mezarlıkların korunması hakkında kanun ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir
- Bu alanlarda; cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ve otopark yapılabilir.
- Bu alanlarda mevcut yeşil doku korunacak, yeşil dokusu yok olmuş mezarlık alanları ağaçlandırılacaktır.
- Orman alanları içerisinde yer alan mezarlık alanlarında yapılacak uygulamalarda İstanbul Orman Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınacaktır.

3.1.20. Orman Alanları:

- 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.
- Orman alanları içerisinde yeni mesire alanı ve tabiat parkı ilan edilemez. Bu alanlarda yapılacak tahsislerde ilgili koruma kurulu/komisyonu uygun görüşü alınacaktır.
- Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla bırakılacak yapı yaklaşma mesafesi 10 (on) metredir.

3.1.21. Ormanla İhtilaflı Alanlar

Plan bütünü içerisinde gösterilen Ormanla İhtilaflı Alanlar orman sınırı ile kamu ve /veya özel mülkiyete haiz parsellerin kesiştiği alanlardır. Ormanla ihtilaflı alanlar lejantı ile gösterilen alanlarda yer alan parsellerde, ilgili idare tarafından yapılacak çalışmalar neticesinde;

- Orman tahdit sınırı dışında kalan parseller üzerinde belirtilen plan hükümleri geçerli olacaktır.
- Orman tahdit sınırları içinde kalan parsellerin üzerinde ise belirtilen plan hükümleri geçersiz olup, 6831 sayılı orman kanununun ilgili hükümleri geçerli olacaktır.
- Bu alanlarda yapılacak uygulamalar, kullanılacak öğe ve elemanlar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak yapılacaktır.

3.1.22. Tabiat Parkı

Bu alanlar, bitki örtüsü ve yaban hayatı özelliğine sahip, manzara bütünlüğü içinde halkın dinlenme ve eğlenmesine uygun tabiat parçalarını kapsamakta olup 5919 sayılı Milli Parklar kanunu ve yönetmeliklerine göre iş ve işlemler yapılacaktır.

- Bu alanlarda yapılacak uygulamalar, kullanılacak öğe ve elemanlar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak yapılacaktır.

3.1.23. Mesire Alanları (Orman Parkları)

- 6831 sayılı Orman Yasası hükümlerine tabi alanlardır. Mevcut mesire alanları kamu kullanımını engellemeyecek şekilde düzenlenecek, insan faaliyetinden kaynaklı orman yangını riskini azaltmak amacıyla kullanımlar sınırlandırılacak ve yangın riskini azaltıcı, Adalar ekosisteminine uygun bitkilendirme uygulamaları yapılabilecektir.
- Bu alanlarda yapılacak uygulamalar, kullanılacak öğe ve elemanlar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberine uygun olarak yapılacaktır.
- 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 6 ncı, 25 inci, ek 5 inci, ek 8 inci, ek 13 üncü ve ek 14 üncü maddelerine, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun ek 5 inci maddesine ve 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 334 üncü ve 338 inci maddelerine dayanılarak hazırlanan "Orman Parkları Yönetmeliği" hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında planlanan Mesire Alanları (Orman Parkları) alanlarında "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de belirtilen tesisler dışında yapı yapılamaz.

3.1.24. Kentsel Tarım Alanları:

- Bu alanlarda ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre tarımsal faaliyet, seracılık, hobi bahçeciliği ve fidan üretimi yapılabilir.
- Kentsel tarım alanlarında sabit olmamak koşulu ile toplam alanın %5'ini ve toplam inşaat alanı 100 m²'yi, Yençok = 2,40 metreyi geçmemek üzere bekçi kulübesi, hayvan barınağı, fidan üretimine yönelik prefabrik müştemilat veya ürün satış birimleri yapılabilir.
- Kentsel tarım alanlarında sera yapıları toplam alanın %50'sini aşmamak koşulu ile yapılabilir.
- Bu alanlarda suni gübre, kalıcı ve zehirli zirai mücadele ilaçları kullanılan zirai faaliyetlere müsaade edilemez.
- Bu alanlar içerisinde eski eserler aynen korunacak olup, uygulamalarda 3.1.1 Başvuru ve Uygulama plan notu geçerlidir.

3.1.25. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar:

- Doğal yapısı, bitki örtüsü, ağaçlık karakteri vb. özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.
- Bu alanların sınırlı kullanım kararları dışında doğal yapısı ve karakteri ile çevresel değerleri aynen korunacaktır.
- Kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları, I. derece doğal sit alanları, kentsel sit alanları ve kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlar mevcut hali ile korunacaktır.
- Kesin Korunacak Hassas Alanlarda herhangi bir yapı yapılmamak kaydıyla arıcılık faaliyetleri yapılabilir.
- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanlarında, II. ve III. derece doğal sit alanlarında suni gübre, kalıcı ve zehirli zirai mücadele ilaçları kullanılmayan zirai faaliyetler, seracılık gibi örtü altı faaliyetleri ile bu faaliyetlerin gerektirdiği 10m²lik takılıp sökülebilir yapı ilgili koruma bölge kurulu/komisyonu uygun görüşüyle yapılabilir.
- Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz.
- Bu alanlar içinde yer alan tescilli veya kesin korunacak hassas alanların dışında kalan ruhsatlı yapıların kullanımı devam ettirilecek olup yeni yapı yapılamaz.

3.1.26. Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgesi:

- Bu alanlar 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve yönetmelikleri ile ilgili mevzuat hükümlerine tabi alanlardır.
- Bu alanın kullanım, kontrol, uygulana vb. yetkisi Milli Savunma Bakanlığındadır.

3.1.27. Ulaşım:

- Planda gösterilen yollar genel ulaşım şemasını göstermekte olup yaya önceliklidir. Adalar'da yaya, bisiklet, elektrikli araçlar gibi yeşil ulaşım modlarının bir arada olduğu toplu ulaşım güzergahları, Adalıların ve ziyaretçilerin talep ve ihtiyaçları ile ekolojik hassasiyetler dikkate alınarak belirlenecektir.
- Bu planın yol kurgusu ile uyumlu Yaya Öncelikli Hareketlilik Planı hazırlanacaktır.
- UKOME kararı ile belirlenen elektrikli araç sayıları ve güzergâh uzunlukları, turizm taşıma kapasitesi çalışmasıyla revize edilebilir.
- Plan sınırları içerisinde tüm yollarda kullanılacak olan döşemeler, belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak Yol Uygulama Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma Projeleri veya Kentsel Tasarım Projelerinde belirlenecek ve Koruma Bölge Kurulunca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

Hazırlanacak olan projelerde;

- Bütün yollar Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi kriterleri doğrultusunda hemzemin ve geçirimli olacak şekilde karbon ayak izi düşük malzeme kullanılarak yapılacaktır.
- Sokak dokusunda var olan özgün döşemeler korunacak, eksik kısımların mevcut döşemenin boyut, form, malzeme ve tekniği kullanılarak tamamlanmasına özen gösterilecektir.
- Yol kaplamalarında geçirimli malzeme kullanılması zorunludur.
- Yeni yapılacak yollarda mevcut ağaçlar korunacaktır.
- Yol kenarlarında yoldan yüksek kaldırım düzenlemesi yapılmayacaktır.
- Yol döşemesinin devamı olarak, mevcut ağaçlara zarar verilmeden, yayaların yürüyüş alanları görsel olarak ayrılacaktır.
- Yol eğimleri tespit edilecektir.
- Yapılacak yol kazı çalışmaları ile özellikle maili inhidam (yıkıma meyilli) durumundaki tescilli yapıların zemin dengelerinin bozulmaması için önlemler geliştirilecektir.

Merdivenli Yollar:

- 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.

3.1.28. 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 inşaata 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.

3.1.29. Plan Uygulamaları (Terk-Kamulaştırma-İhdas-İfraz)

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 arttırma amacı ile donatı alanı oluşturmak, vb. söz konusu olduğunda,
- Kamu mülkiyetindeki parsellerde alan kullanımını değiştiren durumlarda, uygulamada ortaya çıkacak zorunlu durumlarda tescilli yapı parsellerine yönelik Koruma Bölge Kurulu kararı ile,

ifraz ve tevhit yapılabilir.

- Plan kararları ile yapılaşması mümkün olamayan parsellerde ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu / Tabiat Varlıklarını Koruma komisyonu uygun görüşü ile tevhit yapılabilir.
- Plan sınırları içerisinde yer alan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların terk/kamulaştırma/ihdas/ifrazişlemleri tamamlanmadan ilgili parsel üzerinde yer alan yapılara esaslı onarım izni / yeni yapılanma izni verilmez.

3.1.30. 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.

3.1.31. Teknik Altyapı:

Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında planlanan Teknik Altyapı alanlarında "Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik" de belirtilen tesisler dışında yapı yapılamaz.

Elektrik, telefon vb. havai hatlar toprak altından geçirilecektir.

Teknik Altyapı Avan Proje çalışmaları ile Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu'na ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne başvurulacak ve alınacak karara göre uygulama projelerine geçilecektir. Uygulama aşamasında kanal kazısı yapılırken herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde uygulama durdurulacak ve konu Belediye, Müze Müdürlüğü ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilecek yapılan değerlendirme sonucuna göre işlem yapılacaktır.

Hazırlanacak teknik altyapı projelerinin;

- Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatlarını nerden geçtiğine ait koordinat bilgileri,
- Mevcut ve düzenlenecek altyapı hatları ile tescilli yapılar arasındaki mesafe bilgilerini,
- Yapılacak uygulama derinliğine ait bilgileri,

İçermesi gerekmektedir.

Ayrıca hazırlanacak projelerde;

- Tescilli yapıların altyapı tesisatında olası arızlardan etkilenmesi önleyecek tedbirleri içermesi
- Yer altından geçirilecek altyapı tesisatının tescilli yapılardan mümkün olduğunca uzaklaştırılması,
- Elektrik sayaçları, telefon kutuları, kabloları bahçe/avlu duvarına ve yapı duvarlarına aşılaması Uygun detay ve malzeme ile gizlenerek çözüm üretmesi,
- Altyapı için yapılacak kazı çalışmaları ile özellikle maili inhidam (yıkıma meyilli) durumundaki tescilli yapıların zemin dengelerinin bozulmaması,

Konularında çözümler üretmesi gerekmektedir.

Alanda yapılacak genel uygulamalar dışında münferit arızların giderilmesi, parsel ile mevcut teknik altyapı hatlarının bağlantısının sağlanması konularında tüm yetki ve sorumluluk ilgili idareye ait olup tescilli yapılar ve tescilli parsellere cephe veren parsellere ait uygulamalar ilgili Koruma Bölge Kurulu'nun izni ile KUDEB denetiminde tescilli yapılar dışındaki tüm uygulamalar Adalar Belediyesi denetiminde gerçekleştirilecektir.

3.1.32. İskeleler

Deniz taşıtlarının (şehir hatları vapuru, yolcu motoru, deniz otobüsü vb.) yanaşabileceği ve yolcu indirme-bindirme faaliyetlerinin yapılabileceği iskele alanıdır. İskele alanında; iskele ve iskele işletme binaları ile ihtiyaç duyulması halinde kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmelikte tanımlanan destek ve yönetim birimleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir,

3.1.33. Balıkçı Barınağı:

Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ve iskeleleri ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6,50 metreyi (2 katı) aşmayan; sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarıdır.

3.1.34. Tekne İmal ve Bakım Yeri

Planlama alanındaki tekne imal, bakım ve onarımlarının yapıldığı alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulamalar T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının, ilgili Koruma Bölge Kurulunun ve Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun uygun görüşü alındıktan sonra yapılabilir.

3.1.35. Sokak Mobilyaları:

- Tüm sokaklarda yer alacak ayaklı, gömme veya duvar tipi aydınlatma armatürleri, çöp kutuları, oturma bankları, yönlendirme levhaları, çiçeklikler, bariyerler vb. sokak mobilyalarının seçimi belediyesince hazırlanacak veya hazırlatılacak Yol Uygulama Projeleri, Sokak Sağlıklaştırma Projeleri veya Kentsel Tasarım Projelerinde belirlenecektir.
- Hazırlanan projelerin Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ve Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülmesinden sonra uygulama yapılacaktır.

3.1.36. Reklam Panoları :

- Adalar Belediyesi "CEPHE-TABELA REHBERİ VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" geçerlidir.

3.1.37. Klima Aparatları:

- Binaların sokak cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde çözüm aranacaktır. Yapılan çözüm kapsamında bu tür aparatların görünmesini engelleyici tedbirler "Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberinde" detaylandırılarak denetimi Adalar Belediyesi tarafından gerçekleştirilecektir.

3.1.38. Ağaçlar:

- 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.
- 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, başvuru belediyesi tarafından Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonuna iletecektir. Komisyon tarafından 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.

4. ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. Tescilli Parseller ve tescilli parsellere cephe veren parseller

Plan sınırları içerisinde yer alan Tescilli Yapı Parsellerinde uygulama Plan Hükümlerinin "3.1.1 Tescilli Yapı Parsellerinde Başvuru ve Uygulama" hükmü çerçevesinde yürütülecektir.

4.2. Tescil Kaydı Bulunmayan Yıkılıp Yeniden Yapılaşacak veya Üzerinde Yapı Bulunmayan Boş Parsellerde Yapılanma

4.2.1. Yapı Düzeni:

- Mevcut yasal düzenlemelere göre ruhsat alarak tamamlanmış, bitişik parseller ile cephe veren karşı parsellerdeki esaslı onarımlar ve yeni yapılanmalara ilişkin hazırlanacak mimari projelerin Koruma Bölge Kurulunca uygun görüş verilerek Kurul/Komisyonca onaylanmadan uygulama yapılamaz
- 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 Adalar Belediyesi tarafından belirlenecektir.
- Büyükada, Heybeliada, Kınalıada ve Burgazada sınırları içerisinde Parsel büyüklüğü ile Emsal değerinin çarpıması sonrasında elde edilen toplam inşaat alanının ikiye bölünmesi ile yapı taban alanı belirlenir. Sedefadası sınırları içerisinde emsal değerinin net parsel alanı ile çarpımı sonucunda elde edilen değer yapı taban alanıdır.
- Elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü mevcut yapı taban alanından büyükse, plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek, ön bahçe mesafesi sabit olmak koşulu ile diğer serbest yöne/yönlere doğru büyütülerek yapı taban alanı Adalar Belediyesi tarafından belirlenir.
- Elde edilen yapı taban alanı büyüklüğü mevcut yapı taban alanından küçükse mevcut yapı izi merkez alınarak plan hükümlerinin diğer maddeleri ile çelişmemek koşulu ile ön bahçe mesafesi dışında serbest yöne/yönlere doğru küçültülerek Adalar Belediyesi tarafından belirlenir.
- Boş parsellerde yapının konumu komşu parsellerdeki yapıların konumu dikkate alınarak ayrık, ikiz, bitişik olarak; ön bahçe mesafesi ise parselin yer aldığı sokaktaki yapıların teşekkülüne göre Adalar Belediyesi tarafından belirlenecektir.

4.2.2. Bahçe Mesafeleri:

- Ön bahçe mesafesi, komşu yapılar ve yer aldığı sokaktaki yapıların teşekkülüne göre, Adalar Belediyesi tarafından belirlenir.
- Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 3 metredir.

4.3. 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 Emsal alanına dahil değildir.
- Müştemilatlarda Yençok = 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.

4.4. Bahçe Elemanları:

- 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.

4.5. Bahçe Duvarları:

- Bahçe duvarları 0,90 m.den yüksek yapılamaz. Duvar üzerine 1,20m.den yüksek olmamak şartı ile demir parmaklık yapılabilir.
- Doğal hayat ve insan hayatı açısından tehlike yaratabilecek, afet anında müdahaleleri zorlaştırabilecek ve can kayıplarına yol açabilecek kafesli, dikenli, jiletli tel vb. sınırlayıcı elemanların kullanılamaz.
- 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.

4.6. 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 sıfıra yakın derz olacaktır, kontur çekilmeyecek ve boyanmayacaktır.

4.7. 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.

4.8. Bina Giriş Kapıları:

- Yapı giriş kapıları masif ahşap, demir veya ahşap kaplama 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.

4.9. Kapalı Çıkmalar:

Yol cephelerindeki kapalı çıkmalar;

- 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.

Diğer cephelerdeki kapalı çıkmalar;

- Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 0.80 metre taşabilir.

İSTANBUL Valiliğince oluşturulan komisyonca tesbit edilen ve valilikçe uygun görülen kıyı kenar çizgisi, 3621 sayılı Kıyı Kanununun 9. Maddesi Uyarınca onaylandı.
06/10/2010
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik araştırma ve Uygulama Gn. Md.ü.
T.C.
Hakan HAZNEDAR
Harita ve Kıyı Kenar Dairesi Başkanı

KIYI KENAR ÇİZGİSİ KOORDİNAT ÖZETİ

NoktaNo	Y	X	Z
227	422020.534	4526433.549	17.500
228	422003.092	4526465.388	11.800
229	422001.849	4526472.113	11.500
230	422008.627	4526484.824	11.700
231	422015.679	4526493.244	11.800
232	422021.218	4526498.244	12.200