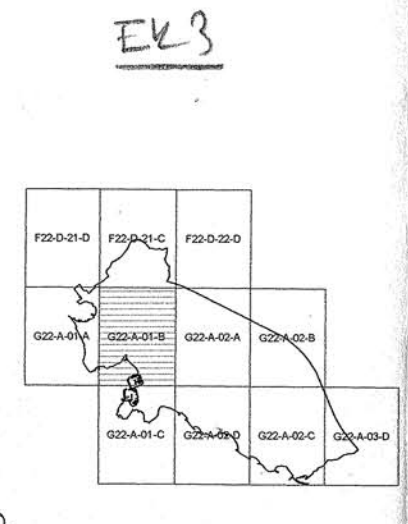
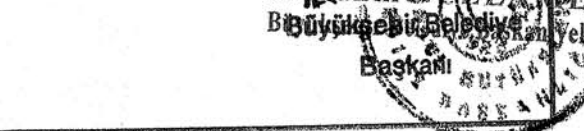


13.12.2013 Gününe Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ		
08.10.2012 Onanlı 1/5000 Ölçekli Haydarpaşa Gar, Kadıköy Meydanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'na yapılan itiraz kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/05/2013 tarih ve 912 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğidir.		
İLÇE: KADIKÖY	Pafta No: G22-A-01-B	ÖLÇEK: 1/5000
PLANLAMA EKİBİ	ÇİZEN	Ozben AKIL Şehir Plancısı
	ŞEF	Sedat NACAR Şehir Plancısı
	MÜDÜR YARDIMCISI	Yusuf BURKUT Şehir Plancısı
	MÜDÜR	Gökhan YILMAZ Y. Şehir Plancısı
	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Ahmet ERHAN GOKAL İnşaat Mühendisi

T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Koruma Bölge Kuruluna 25.10.2013 gün ve 14.85 sayılı karar ile kabul edilmiştir.

ASLI EKİBİ
M. YILMAZ
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRÜ

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/05/2013 tarih ve 912 sayılı kararı ile aynen/taahhüt tasdik edilmiş karar ekli olan plandır.

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRÜ
M. YILMAZ

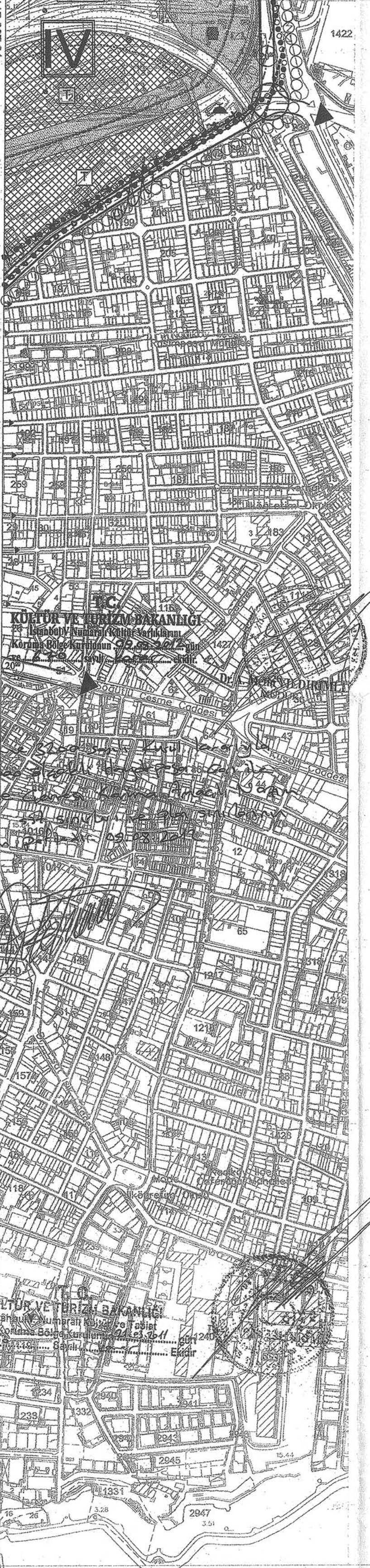
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/09/2012 tarih ve 1858 sayılı kararı ile aynen/taahhüt kabul edilmiş ve 08/10/2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan plana askı süresi içerisinde yapılan itiraz üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/05/2013 tarih ve 912 sayılı kararı ile aynen/taahhüt kabul edilmiş kararın ekli olan plandır.

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRÜ
M. YILMAZ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı

İL : İSTANBUL



21.03.2011 tarihli yazın geçen 1/5000 ölçekli Kadıköy Meydanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın plan paftasının değiştirilmesi istisnası.

Adli Şişli
M. YILMAZ

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRÜ
M. YILMAZ

21-03-2011
Marmara Denizi
KE YILMAZ
KURBAN

Koordinatlar ve pafta bölünmeleri en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epeğinde, GRS80 elipsoidal ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.	
10	A
11	A
12	A
13	A
14	A
15	A
16	A
17	A
18	A
19	A
20	A
21	A
22	A
23	A
24	A
25	A

BURSA-G22-a-01-b

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/5000 Ölçekli Haydarpaşa Garı ile Kadıköy Meydanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile birlikte bir bütündür.

1.2. Tescilli Yapılar, Tescilli Anıt Eserler, Anıt Ağaçlar ve Doğal Anıtlar; Plan onama sınırları içinde ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tescil olunan, tescilli anıt yapılar, tescilli anıt ağaçlar ve diğer tescilli yapılar korunacaktır. Tescilli yapılar emsalle dahil olup, planda ölçek nedeni ile gösterilemeyen tescilli eserlere getirilecek işlevler 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında keskinleştirilecektir.

1.3. Silüet; Haydarpaşa Planlama alanı ve çevresindeki tüm yapılaşmada alanın İstanbul silüeti bakımından önemli bir konumunda bulunduğu geçişi göz önünde bulundurulacak, doğal çevre, anıt eser ve görsel etki alanları gibi özelliklere göre irifalar belirlenecektir. Alanın kıyı kesiminde yapılacak yeni yapılar (Selmilye Kışlası ve Marmara Üniversitesi gibi) önemli anıt eserlerin silüetini olumsuz olarak etkilemeyecek konumda ve yükseklikte olacaktır.

1.4. Kontur-Gabari-Cephe; Haydarpaşa Bölgesi ve Çevresi'nde alanın könlüğüne uygun, kontur gabari ve cephe özellikleri ile bölge karakteristiğini yansıtmak üzere yapılar yapılacaktır.

1.5. Uygulama İmar Planı; Proje alanındaki uygulamalar ile 3. ve 4. maddede konular bu plana uygun olarak yapılacak kentsel tasarım rehberine göre şekillenecektir. Kentsel Tasarım Rehberi Projesi, yapılacak olan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına altlık teşkil edecektir.

Kentsel Tasarım Projesi; Haydarpaşa Planlama Alanında yapılması öngörülen kentsel tasarım projeleri yarışma, davet ya da benzeri bir yöntem ile elde edilecektir.

Bu projeler;
a) Alanın Tarihsel - Kültürel - Fiziksel ve Doğal Karakterine uygun, kıyı kıyımının sürekliliğini esas alan, bölge özelliklerini yansıtarak koruyacak, canlandırarak kriterleri belirleyecek ve silüet etkisi göz önünde bulundurulacak hazırlanacaktır.

b) Alanın metropol içindeki konumu ve önemi doğrultusunda sanat, kültür, dinlenme, eğlence vb. sosyal aktivite alanları, turizm, ticaret, kamu yapıları gibi hizmet aktivite alanları ile gece-gündüz yaşam dengelerini koruyan doğal ve ekonomik sürdürülebilir odaklı düzenlenecektir.

c) Manzara, güneş, rüzgâr, ağaç, yeşil örtü, su, hava sirkülasyonu, mikro iklim vb. doğal veriler dikkate alınarak azami ölçüde değerlendirilecektir.

d) Toplu taşıma aksları, durak yerleri, yaya yolları, ticari birimler, kent meydanı vb. özel ve kamusal alanlar düzenlenecek ve bu alanların entegrasyonu sağlanacaktır. Yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her türlü önlem alınacaktır.

e) Alanda belirlenecek meydanlar yayalaştırılarak; meydan ve çevresinde peyzaj düzenlemeleri, yaya yolları ve bisiklet yolları, ulaşım sistemleri ile ilişkiler sağlanacaktır.

1.6. Afet Durumları; Planda genel olarak belirlenen Afet Durumlarında kullanılacak Heliport Alanları dışında, merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, İ.B.B. Ulaşım Daire Başkanlığı ve ilgili K.T.V.K. Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda, Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pistleri" (Heliport Alanı) düzenlenebilir.

1.7. Jeolojik - Jeoteknik Etütler; Planlama alanında yapılacak yapılarda, parsel ölçeğinde yapılacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak ve Deprem Yönetmeliği (DEYBYBY, 2007) şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Mikrobölgeleme Çalışması Yerleşime Uygunluk Haritası ve Açıklama Raporu doğrultusunda, Zemin Jeolojik-Jeoteknik etüt raporları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ilgili yönetmelik ve genelgesi ile İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslara uygun hazırlanacaktır. Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etütü yapılmadan yapı ruhsatı verilmez.

1.8. Taşıt Yolları; Planlama alanı içerisinde belirlenen Taşıt yolları genel ulaşım sistemini ve ortama yol genişliklerini tanımlamakta, genel ulaşım şemasını göstermektedir. Ayrıntılı ulaşım etütleri doğrultusunda yol genişlikleri ve imar istikametleri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirlenecektir.

1.9. Raylı Sistemler; Planda Üsküdar - Kadıköy işlevleri arasındaki ulaşım sürekliliğini sağlama amacıyla önerilen raylı sisteme ait güzergah şematik olup güzergah ve istasyon noktaları ilgili proje çalışmalarını sonrasında 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında keskinleştirilecek ve uygulama eş zamanlı yürütülecektir.

1.10. Yaya Yolları; Planlama Alanında; Harem - Kadıköy aksını birleştirecek Caddesi Tramvayı'na ana yaya aksı ile desteklenmesi şartı ile sahil boyunca gezinti aksları, meydanlar oluşturulacak ve yaya aksı bütünlüğü sağlanacaktır.

1.11. Ulaşım Entegrasyonu; İlgili Kurumların koordinasyonunda, toplu ulaşım hatlarının, Haydarpaşa Planlama alanında yer alan ve önerilen ulaşım sistemlerinin entegrasyonu sağlanacaktır. Planlama alanında mevcut açık otopark alanlarının zemin altları da otopark alanı olarak kullanılabilir. Zemin üstünde yeşil dokuya uygun peyzaj düzenlemesi yapılacaktır.

1.12. İskele Alanları; Deniz yolları iskeleleri eğer varsa Kültür ve Tabiat Varlıkları yasa ve yerel emirleri ile mevcut ve koruy Eski Eser arastırma emvanterinde yer alan yapılar korunmak şartıyla yapılacaktır.

1.13. Kavşaklar; Plandaki kavşaklar şematik olarak işlenilmiş olup, bu alanlar kavşak düzenleme alanı olarak belirlenmiştir. Kavşak düzenleme alanlarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanması aşamasında ilgili kurum görüşleri alınarak detaylı düzenleme yapılacaktır.

1.14. Planlama Alt Bölgeleri-Zonlar; Haydarpaşa Planlama Alanında, bütüncül bir yaklaşımla; arazi kullanım türleri, işlevler, yapılaşma şartları gibi farklı karakter ve özellikler gösteren bölgelerde planlama alt bölgeleri oluşturulmuştur.

1.15. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri ve KTVKB kararları geçerlidir.

1.16. Alanda yapılacak uygulamalardan önce ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde kazi çalışması yapılacaktır.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. PLAN ALT BÖLGELERİ

2.1.1. TURİZM-TİCARET ALT BÖLGESİ

2.1.1.1. Turizm-Ticaret Alt Bölgesi karma kullanımlı konular olacaktır. Bu işlevler turizm, ticaret, ofis alanlarını içerecektir. Bölgede yer alacak konaklama tesisleri alanın en az %60'unu teşkil edecektir.

2.1.1.2. Turizm-Ticaret Alt Bölgesinde ticaret, hizmet ve konaklama alanlarından oluşmaktadır. Bu alanlarda; ticari hizmet veren, büro, lokanta, çarşı, banka, vb. yapılar yapılabilir. Konaklama alanlarında; eğlence, dinlenme konaklama ve pansiyon alanları, turizm centesi, kitapçı gibi hizmet birimleri ve rekreasyon alanları yer alabilir.

2.1.1.3. Turizm-Ticaret Bölgesinde, yapılaşma koşullarındaki ana ilke; Haydarpaşa kıyı alanları ile bütünlüğe, kentsel kimliği ile uyumlu ve silüetini korumasını sağlayan tasarımlar olmalıdır.

Turizm-Ticaret Bölgesinde emsal 1.50'dir. Yapılarda en fazla yükseklik 4 katlıdır.

2.1.2. T.C.D.D. GAR, ÇEVRESİ VE GERİ SAHASI ALT BÖLGESİ

2.1.2.1. Kültürel Tesis Alanı; Kültürel Tesis alanında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, tiyatro-sergi-konser-konferans, kongre salonları vb. kültürel yapılar ile alanın %20'si kadar ticaret yapıları yapılabilir. Bu alanlarda emsal 1.00'dür. Yeniden yapılaşma koşulunda mevcut yapıların çekme mesafeleri korunacaktır.

2.1.2.2. Turizm, Konaklama ve Kültürel Tesis Alanı (T.K.K.); Bu Alan Kültürel Tesis, Turizm ve Konaklama şeklinde karma kullanımlı konular olacaktır. Alanda yer alacak kültürel ve sosyal tesisler, alanın en az %30'unu oluşturacaktır. Bu alanlarda emsal 1,50'dir.

2.1.2.3. İdari Tesis Alanı; İdari Tesis alanlarında; Karakol, zabıta, sağlık birimi, turizm danışma merkezi vb. idari yapılar yapılacaktır.

2.1.2.4. TCDD Hizmet Alanı (T.C.D.D.); Planlama alanındaki ulaşım sisteminin geliştirilmesi sürecinde bantlıyo istasyonu olarak sürdürüldüğü işlevinin yerine, İstanbul - Ankara Hızlı Tren Projesi kapsamında istasyon alanı olarak hizmet verecektir. İşletiminin ihtiyacı olan gar binası, yönetim birimleri, bakım atölyesi, sosyal tesisler vb. bu bölgede yapılacak olup yapılaşma koşulları avan proje ile tespit edilecektir. Bu alanlarda emsal 0,30'dur.

2.1.2.5. Gar, Kültürel Tesis, Turizm, Konaklama Alanı (G.K.T.K.); Haydarpaşa Gar Binasının zemin kat ve ihtiyaç duyulduğu takdirde üst katları, TCDD işletmesinin Gar hizmetleri için kullanılacaktır. Gar Binasının Geri kalan kısmı ve zemin üst katları ise, tarihi, kültürel ve sosyal altyapısı ile ön plana çıkacak (konser, kongre, sergi ve müze vb.) kültür merkezi, sosyal tesis ve konaklama tesisleri kullanılacaktır.

2.1.2.6. Ticaret Alanı (T); Bölgede yer alan ticaret (ofis) alanlarında ticaret fonksiyonu ile birlikte hizmet sektörüne hitap edecek ofis binaları ile bütünlüğe, alanın geçit de canlılığını sağlayacak olan ve kıyı alanları ile bütünlüğe lokanta, kafeterya, çayhana gibi yeme içme birimleri yönelik birimler, konut ve günü birlik turizm tesisleri düzenlenebilir. Bu alanlarda emsal 2,00 olup yapı yüksekliği Haydarpaşa Gar Binasının çatı döşeme üst kotunu geçmeyecek ve kademe üst kotuna kadar çekilecek, çevre koşulları dikkate alınarak alt ölçekli planlarda ve kentsel tasarım projelerinde belirlenecektir.

2.1.2.7. Alanda bulunan dini tesis alanında, dini idari hizmet birimleri yapılabilir.

2.1.2.8. TCDD Hizmet Alanında, planlama alanının kuzeyi ve güneyi arasındaki fonksiyon alanlarının entegrasyonu ve yaya ulaşımının sağlanması amacıyla zemin altında yeraltı çarşıları ve yaya geçişleri ile yer üstünde kültür ve ticaret işlevini sağlayan köprü platformları ile yaya geçişleri düzenlenebilecektir.

2.1.2.9. Planlama alanının doğusunda kalan aktif yeşil alanın zemin altında, İbrahimpaşa Akademi Merkezi ile alandaki aktivitelerin entegrasyonunun sağlanması amacıyla yeraltı otopark alanları düzenlenecektir.

2.1.2.10. Yapı Yaklaşma Sınırı; Alan içinde bulunan TCDD Hizmet Alanı içerisinde yürütülen faaliyetlerin ve fonksiyon güvenciliğinin sağlanması amacı ile bu alanı çevreleyen alanlarında yapılacak yapılar TCDD Hizmet Alanına 20 metreden fazla yaklaşamaz.

2.1.3. KADIKÖY MERKEZ ALT BÖLGESİ

2.1.3.1. Kültürel Tesis Alanı; Bu alanlarda yeni yapı yapılamaz. Ancak alandaki tescilli yapılar kültür merkezi, halk eğitim merkezi, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezi, kültür evi, kütüphane, araştırma merkezi, müze, tiyatro-sergi-konser-konferans, kongre salonu vb. kültürel amaçlı kullanılabilir.

2.1.3.2. Fuar, Panayır ve Festival Alanı (F); Ulusal veya yerel ölçekli fuar, panayır, festival, kutlama, anma vb. etkinliklerin yapılacağı alanlardır. Etkinlik zamanlarında kullanılmak üzere bodrum yapılmamak şartıyla emsalle dahil olmayan geçit ve takılıp sökülebilen hafif malzemeden, bodrumuz bineler oluşturulabilir.

2.1.3.3. İskele Alanı; İstanbul'un deniz ulaşım payının artırılması ve Kadıköy bölgesinde ulaşım probleminin çözümü için Kadıköy Merkez Bölgesindeki iskele alanlardır.

2.1.3.4. İSKİ Hizmet Alanı (İSKİ); İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kullanılan alanlardır. Bu alanın çevresinde planda gösterildiği gibi, mevcut ağaçların korunması kaydıyla boş alanlarda alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırma yapılacaktır.

2.2. AÇIK YEŞİL ALANLAR

2.2.1. Aktif Yeşil Alanlar; Kamusal kullanıma yönelik olarak düzenlenecek açık alanlardır. Park ve Rekreasyon Alanları; Parklar, gezi ve dinlenme alanları, seyir terasları, manzara noktaları, açık ve kapalı sergi alanları, vb. gibi etkinlikleri içeren rekreasyon alanları olarak düzenlenecektir. Bölgenin yeşil alan, park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda, çevreye uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

2.2.2. Planlama alanında yer alacak aktif yeşil alanlar, iskele alanları ve yaya aksları, kentsel tasarım projeleriyle yapılaşmış çevre ile bütünlüğe getirilecektir.

2.2.4. Planlama Alanı içerisinde yer alan aktif yeşil alanlar birbirini tamamlayan bir sistem olarak düşünülmüştür.

2.2.5. Planda bulunan aktif yeşil alanlarda her bir tesisin taban alanı 500m²'yi, Emsal: 0,03'yi ve 2 kat yapılaşma değerini aşmamak koşulu ile sosyal kültürel tesisler yapılabilir. Aktif yeşil alan olarak belirlenen bölgelerde zemin-altı geniş güzergahında ticari birimler ve otopark yapılabilir.

İD23954



4538 231.64
420 000
420 000

BURSA-G22-a-01-c
418 000
418 000

1:5000

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Alan ÇETİNGAYA
Harita Mühendisi

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

ONAY
İstanbul İline alt 1/1000 ölçekli Sayısal Fotogrametrik
Hafifçe Haritalardan Üretilerek Onanmıştır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
7.3.01.2016

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

İrfan LIZUN
Genel Sekreter Yardımcısı

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)

Harita Mühendisi (Şef)
Harita Mühendisi (Şef)