

**1/1000 ÖLÇEKLİ EYÜP 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI**  
**-( KURUL TADİLATLARI İLE)**  
**-08.11.2019 t.t.li plannotu tadilatı**

**I. PLAN GENEL HÜKÜMLERİ**

**I.1.** Bu Plan; Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ve Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesi ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

Plan Notlarında ifade edilen:

- **Koruma Yüksek Kurulu:** Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nu,
- **Koruma Bölge Kurulu:** İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nu,
- **İBB:** İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ni,
- **Sit Alanı:** Eyüp Kentsel Sit Alanı ve Sur Tecrid Bandı'nı (Tarihî Sit Alanı),
- **Tescilli Eski Eser:** Korunması Gerekli Kültür Varlıkları'nı ifade etmektedir.

**I.2.** Plan bütününde Koruma Yüksek Kurullarının ilke kararlarına uyulacaktır.

**I.3.** Koruma Bölge Kurulunca tescillenmiş, planda tescil taraması bulunmayan parsellerde Koruma Bölge Kurulunca alınmış kararlar geçerlidir.

**I.4.** Bu plan onaylandıktan sonra sit alanları içinde yapı yoğunluğu ve yükseklik artışı yapılamaz. Koruma aleyhine plan kararları ve plan hükümleri değiştirilemez.

**I.5.** Planda Maksimum yükseklik değeri H:12.50 m. olarak belirlenmiş parseller dışında; planlama alanı bütününde konut, konut+ticaret, ticaret, geleneksel ticaret, konut+konaklama ve günübirlik tesis alanında Hmaks: 9.50 m.'yi, donatı alanlarında Hmaks: 3 kat'ı geçemez.

**I.6.** Sit Alanı ve Dünya Miras Alanlarında; yeni yapılacak bina ve mevcut yapı cephe özelliklerinin, bulunduğu bölgenin geleneksel mimari karakteri ile çelişmeyen ve mimari karakterine saygılı olması sağlanacaktır.

**I.7.** Bu planda gösterilen Dünya Mirası Alanları; Tarihi Yarımada'daki 23 Mayıs 1982 tarihinde onaylanmış ve 1983 yılında Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren UNESCO'nun 16 Kasım 1972'de "Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme" gereği 6.12.1 85 tarih ve 356 sıra no'lu İstanbul'un Tarihi Alanları'nı (Arkeolojik Park, Zeyrek, Süleymaniye, Kara Surları) belirtmektedir. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının uygulanması çerçevesinde mer'î mevzuat ve ilgili yönetmelikler kapsamında uygulama yapılacaktır. Planda gösterilen Dünya Mirası Alanları, korunması gerekli kültür varlığı eserler yoğun bölgeler ile eser yoğun olmayan bölgeler, doku, siluet ve alan bütünselliği açısından bir bütün olarak ele alınacaktır.

**I.8.** Haliç ve Kara Surları ile Su Hendeklerinin kayıp kısımlarında arkeojeofizik yöntemler ile (jeoradar, jeomanyetik, jeelektrik vb.) araştırma sonucunda ve arkeolojik kazı neticesinde elde edilecek bulgular değerlendirilerek ilgili Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır.

**I.9.** Kara surları su hendeklerinde kısmi arkeolojik araştırma kazısı yapılabilir. Su hendeklerinde peyzaj düzenlemesi yapılarak surlar ile bir bütün olarak korunacaktır. Sura bitişik alanlardaki 1875 tarihli haritada yer alan günümüze kadar mevcudiyetini devam ettiren bostan alanları yeşil alan bütününde tematik olarak değerlendirilecektir.

**I.10.** Haliç ve kara surlarının kültürel amaçlı kullanılması esastır. Sur duvarları, burçları, kapıları, su hendekleri ilgili Koruma Kurulu'nun uygun kararı alınarak, kültürel fonksiyonlara kavuşturulacak, çevresindeki yeşil alan, arkeolojik sergileme-park alanları, sergi-seyir terasları gibi fonksiyonlar ile bütünleştirilecektir.

**I.11.** Haliç ve Marmara Surları'nın korunması ve algılanabilir hale getirilmesini sağlamak amacıyla ilgili Belediyesince kentsel tasarım projeleri yapılabilir.

**I.12.** Planlama Alanında bölgenin sosyal-kültürel-geleneksel doku özelliklerini zedeleyici fiziksel yapılanma, teknik altyapı uygulamaları yapılamaz. Çevre düzeni, toplum sağlığı ve kültür varlıklarının korunması için olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirletici, yamıc, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisihhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilemez.

**I.13.** 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onayından önce ilgili Koruma Bölge Kurulu kararı ile projesi onaylanmış parsellerde, plan ile çelişen durumlar olması halinde alınmış Koruma Bölge Kurulu kararına göre uygulama yapılacaktır.

**I.14.** Planlama alanında belirlenmemiş olmasına rağmen Belediyesince gerek görülen alanlarda, Plan Hükümleri esas alınarak kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü ve Belediyenin onayı ile yürürlüğe girer.

**I.15.** Planlama alanı bütününde ve kentsel tasarım projelerinde; inşaat hakkı kazanılması ve artırılmasına yol açabilecek tevhit ve ifraz yapılamaz. Bölgenin fiziksel, sosyal kalitesini artırma amacı ile donatı alanı oluşturmak için Koruma Bölge Kurulu uygun kararı ile tevhit ve ifraz yapılabilir.

**I.16.** Plan onay tarihinden önce yapı ruhsatı almış binası tamamlanmış ancak yapı kullanma izni almamış yapılara imar istikametine, donatılara tecavüzlü değilse, ruhsat aldığı tarihteki koşullara göre iskan izni verilir.

**I.17.** Tescilli eski eser parselleri ve Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarında belirtilen komşuluk özelliği taşıyan parseller dışındaki parsellerde; plan onay tarihinden önce yapı ruhsatlı yapılmış yapılarda yapılacak ilave katlar, imar istikametine ve komşu parselde tecavüzlü olmamak ve statik ile fen şartlarına uygunluğunun sağlanması koşuluyla planın ön gördüğü irtifaya kadar mevcut bina ölçülerine göre yapılabilir. Binanın yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi halinde planda verilen blok boyutları geçerlidir.

**I.18.** Korunması gerekli kültür varlığı yapılar ile tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerdeki her türlü inşai ve fiziki uygulama ile yeni yapılanma için Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

**I.19.** Tescilli eski eser parseli komşuluğunda bulunan, eski eser yapıya bitişik blok çizili parsellerde; blok şekli ve yeri şematik olup, Koruma Bölge Kurulu Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Planda belirtilen blok toplam inşaat alanı ve H:9.50 m. yükseklik değeri aşılmamak şartıyla, blok yerini ve şeklini değiştirmeye Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

**I.20.** Tescilli eski eser parseli bitişğinde blok çizili parsellerde; eski eser yapının **saçak-kotunu ve** H:9.50 m.'yi geçmemek koşulu ile plan paftalarında "HNOT" simgesiyle gösterilen yükseklik değerini belirlemede Koruma Bölge Kurulu yetkilidir.

**I.21.** Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

**I.22.** Tescilli eski eserlerin korunması doğrultusunda zorunlu hallerde; Koruma Kurulu kararı ile yol genişlikleri ve imar istikametlerinde 1/1000 ölçekli planda belirtilen yol genişliğinden farklı olarak daralma ve genişlemeler yapılabilir. Rekonstrüksiyonu yapılacak olan sivil mimarlık örneği yapılar, zorunluluk arz etmesi durumunda doku bütünlüğünde değerlendirilerek ilgili Koruma Kurulu uygun kararıyla parsel ölçüsünde geri çekilebilir.

**I.23.** Planlama alanı içinde rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan parseller ve komşuluğu parsellerde her türlü hafriyat, ilgili Müze/**KUDEB** denetiminde, öngörecikleri teknikte yapılacaktır. Hafriyat aşamasında taşınmazın yer altı envanteri, Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanteri ile ilişkisi araştırılarak İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü onaylı "Arkeolojik Sondaj ve Temel Kazı Raporu" alınacaktır. Sit Alanları tamamında hafriyat-kazı esasında tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin ve tabiat varlıklarının tespiti halinde bu eserler ve tabiat varlıklarının gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesine eklenecek, eserleri ve tabiat varlığının parselinin kullanımı hakkında Koruma Bölge Kurulu'na **ve ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'na** alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- I.24.** Korunması gerekli Sivil Mimarlık Örneklerinde özgün kat adedi arttırılmaz, özgün müstakil Korunması gerekli Sivil Mimarlık Örneği yapılar ~~orijinal biçimi ile özgün mimarisi göz önünde bulundurularak~~ korunacaktır. Restorasyon aşamasında kat mülkiyetine tabi olacak düzenlemeler ile mekân özgünlüğü değiştirilemez.
- I.25.** ~~Planlama alanında rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan kültür varlıkları dışındaki yapılara; statik açıdan Deprem Yönetmeliğine uygun olduğuna dair, Üniversite ilgili birimlerinden verilecek bilimsel bir raporun alınması halinde, planda belirtilen fonksiyona aykırı olmamak kaydıyla esaslı tadilat izin ve ruhsatları verilebilir. Binanın Deprem Yönetmeliğine aykırılığının ortaya çıkması durumunda; binanın yeniden yapılması veya Deprem Yönetmeliğine uygun hale getirilmesi şartı aranır.~~
- I.26.** Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan mescit, hazire, türbe, çeşme, anıt ağaç vb. korunacaktır. Eski eserin orijinal kullanımında fonksiyonu ibadethane olarak kullanılan yapı veya yapı öğeleri asli fonksiyonu dışında kullanılamaz.
- I.27.** Sit alanlarında, rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan anıt eser yapılar öncelikle asli fonksiyonu ile kullanılacaktır. Bu yapıların özgün işlevinin güncelliğini yitirmesi veya yok olması sebebi ile özgün işlevi ile kullanılmaması durumunda ise içinde yer aldığı bölgenin ihtiyacı doğrultusunda asli fonksiyonuna en yakın çağdaş eğitim-sağlık-kültür-idari- hizmet vb. Tesis gibi kamuya açık yeni işlevler Koruma Bölge Kurulu kararı ile verilebilecektir.
- I.28.** Korunması gerekli yapıların ~~mevcut~~ özgün bahçe duvarları aynen korunacak gerekirse aynı teknik ve malzeme ile onarılacaktır. Bahçe duvarının imar istikametine çekilmesi halinde aynı görünümde yapılması zorunludur.
- I.29.** Planda imar uygulaması aşamasında; halihazır ve kadastral paftaların uyumsuzluğu, plan gösterim şekilleri nedeni ile tescilli korunması gerekli kültür varlığı ve diğer tüm yapıların yapı oturumları ve imar istikametlerinde teknik hata olarak değerlendirilebilecek ölçekteki kayma ve çelişkili durumlar; geçerli aplikasyon krokisi, teşekkül ile birlikte, kamu yararı gözetilerek İlçe Belediyesi'nce değerlendirilir.
- I.30.** ~~Dış cephelerde kagir veya metal-asıllı sıva üstü kaplama malzemesi (tabii veya suni taş, mermer, b.t.m,seramik, v.b) kullanılmayacak, teyzinat çizgileri bulunmayacaktır. Bu bölgelerde ahşap kaplama; düz veya terak sıvadan başka cephe kaplaması yapılmayacaktır. Bodrum katın yol kotu üstünde kalan kısmında ateş tuğlası veya tabii taş kullanılabilir. Dış cephelerde kentsel sit alanının özgün mimarisine aykırı olmayan ve çevre dokusuyla uyumlu kaplama malzemesi kullanılacaktır.~~
- I.31.** Pencere ve dış kapı doğrama malzemesi; ahşap veya ahşap görünümlü malzemeden olacaktır.
- I.32.** ~~İki pencere arası boşluğu minimum 25cm olacaktır. Pencere tipi düşey dikdörtgen olacaktır. Pencere ebatları yapı cephesi ile orantılı ve eski eser yapıların pencere ebatları ile uyumlu ölçülerde yapılacaktır. Pencerenin döşemeden yüksekliği 50cm'den az olamaz.~~
- I.33.** Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan Kültür Varlıkları orijinal kontur ve gabarileri ~~ile niteliksiz eklentilerinden arındırılarak~~, Koruma Bölge Kurulunca onaylı projesi doğrultusunda restorasyonu yapılarak korunacaktır. ~~kayıp eserler özgün yeri veya komşuluğunda ihya edilecektir.~~
- I.34.** Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde, özel vakıf, azımlık hayrat vakıfları vasfında, kamu-özel mülkiyete tabii anıt eser ve eski eser yapıların korunması gerekli kültür varlığı yapıların ve arsalarının (medrese, sıbyan mektebi, tekke, mektep, sebil, çeşme vb.) vakıf hayrat olanlar (903 sayılı kanunla kurulmuş vakıflar hariç), vakfiyelerindeki Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınarak asli fonksiyonuna en yakın çağdaş eğitim-sağlık-sosyal ve kültürel tesis ve benzeri işlevlere dönük kullanılacaktır. İlgili idarece söz konusu vakıf mülkü taşınmazın planda belirtilen donatı işlevini gerçekleştirecek kamu kurumuna satış, değiş-tokuş, devir veya kamulaştırması yapılmayacağı beyanı, ilgili kurumların görüşleri alınması halinde planda öngörülen donatı alanı ilgili vakıf idaresince kullanılabilir.
- I.35.** Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Donatı alanlarında (Kentsel sosyal altyapı ve kentsel teknik altyapı alanları) tip proje ile uygulama yapılamaz, Sit Alanlarının silüetini-dokusunu zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine Sit Alanlarının tarihi kimliğine ve geleneksel mimari karakterine uyumlu kontur-gabari-cephe özelliklerini yansıtan yapılar düzenlenecektir. Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
- I.36.** Donatı alanlarında rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan kültür varlıkları kamu eline geçtikten sonra niteliksiz eklentilerinden arındırılarak Koruma Bölge Kurulunca onaylı projesi doğrultusunda restore veya ihya edilerek planda verilen işlevde kullanılacaktır. Donatı alanlarında öncelikle özgün yerinde bulunan kayıp eserler Koruma Bölge Kurulu kararı ile ihya edilerek kullanılacaktır.
- I.37.** Yeşil Alanlar, Park ve Dinlenme Alanları, Kapalı ve Açık Spor Alanları, Çocuk Bahçesi, Meydan, Kavşak Alanları içindeki rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan vakıf hayrat mülkiyeti dışındaki kültür varlıkları kamu eline geçtikten sonra restore edilecek ve sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır. Ancak kamu eline geçinceye kadar Koruma Bölge Kurulunun uygun kararı alınması ve maliklerince koruma ve onarımlarının sağlanması şartı ile yapının fiziksel kapasitesini aşmayacak, özgünlüğünü bozmayacak şekilde, özgün veya mevcut işleviyle kullanılabilir.
- I.38.** Kültür Varlıklarının yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.
- I.39.** İstanbul I Numaralı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 03.10.1996 Gün Ve 8061 Sayılı Kararı Gereğince; Kırkçeşme İsale Hattı üzerinde kalan parsellerde ve bu hattın her iki tarafında 15'er m mesafe içindeki sahalarda, Eyüp Belediyesi **KUDEB** denetiminde uygulama yapılacaktır.
- I.40.** Planlama Alanının tamamı I.Derece Deprem Bölgesi'dir. Parsel ölçeğinde yapılacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak, Deprem Yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları ~~İstanbul Meri~~ İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesinde belirlenen esaslara uygun hazırlanacaktır.
- I.41.** Planlama Alanında rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan kültür varlıkları dışında; Deprem Yönetmeliğine aykırı yapılmış ~~yasal olduğu belirlenen~~ yapılara, Bilimsel Heyet Raporu ile yapının statik olarak tehlikeli olduğunun belirlenmesi halinde, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarındaki fonksiyon değiştirilmeden, mevcut durum analitik rölövesi yapılarak, mimari proje değişikliği yapılmadan, mevcut yapı yasal haliyle korunarak, yalnızca güçlendirme-bakım-onarım yapılabilir.
- I.42.** Tescilli parsel üzerindeki eski eser yapı konturu komşu parsel üzerine taşıyorsa, tescilli parsel komşuluğunda bulunan parsellerde resmi imar durumu aşamasında İstanbul II Numaralı K.V.K.K. görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- I.43.** Yolda kalan tescilli anıtsal yapılar (çeşme, kuyu vb.) ile ilgili her türlü uygulama Koruma Kurulu kararı doğrultusunda yapılacaktır.
- I.44.** ~~Karayolları kamulaştırma hudutları yaklaşık olarak işlenmiş olup, karayollarının tasdikli planı esastır.~~
- I.45.** 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 Envanter korunmak şartıyla, İBB Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak koşulu ile Heliport Yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pistleri" (Heliport Alanı) düzenlenebilir.
- I.46.** Planlama Alanındaki yapı ve çevre düzenlemelerinde (yaya yolları, kaldırımlar, yaya geçitleri vb.tüm çevre düzenlemelerinde) "Sn 521 500 Normlarıyla Ulaşılabilirlik Kılavuzundaki" bilgilere göre uygulama yapılacaktır.
- I.47.** Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü v.b. altyapı yapıları yapılabilir.
- I.48.** 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesinde belirtilen özellikleri taşıyan yer altı/yerüstü korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına rastlanması durumunda ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne ve diğer İlgili Kurumlara bilgi verilecektir.
- I.49.** Eyüp Bulvarı'nda geçen 380KV Davutpaşa-Yıldıztepe yer altı kablo güzergahında yapılacak her türlü uygulama öncesi TEİAŞ görüşü alınacaktır.
- I.50.** Planlama alanında 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun hükümleri geçerlidir. Askeri Güvenlik Bölgesi içinde kalan alanlarda her türlü yapılaşma öncesinde ilgili kurumdan görüş alınacaktır.

**I.51.** Herhangi bir inşai faaliyet sırasında ana isale hatları dışındaki yeri değişecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde bedelleri karşılanmalı ve inşaat safhasından önce İ.S.K.İ. görüşü alınmalıdır.

**I.52.** Yapılarda yağmursuyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.

**I.53.** 1000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak, binaları zemin suyundan korumak ve bahçe sulama işlemlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabi zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir. Çatı sularını toplayan yağmur su boruları yukarı belirtilen sarnıçlara yada yoldaki yağmursuyu şebekesine bağlanacak atık su şebekesine bağlanmayacaktır.

**I.54.** Minimum piyese ölçülerini sağlamayan parsellerde imar durumu aşamasında yapılacak etüt sonrasında bitişindeki parsellerden uygun olan ile tevhit şartı getirilecektir.

**I.55.** Uygulama aplikasyon krokisi üzerinden yapılacaktır.

**I.56.** Yeşil alan, Spor alanı, Meydan ve Yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşleri alınarak uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı alınarak Zemin altı Katlı Otopark yapılabilir.

**I.57.** Otopark ihtiyacı; konut alanlarında her 50m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1(bir) araçlık, ticaret alanlarında ise her 30 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1 (bir) araçlık, sağlık tesis alanlarında her 60 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için 1(bir) araçlık otopark yeri fonksiyon alanının yer aldığı parsel/parseller bünyesinde karşılanacaktır. (08.11.2019 t.t.li plan tadilatı)

**I.58.** Planda ve Plan Notlarında belirtilmeyen konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa aykırı olmamak koşulu ile “**İstanbul-İ Meri** İmar Yönetmeliği”, “Otopark Yönetmeliği”, “Sığınak Yönetmeliği”, “Deprem Yönetmeliğine” ilgili diğer yönetmelik şartları ile 2872 sayılı Çevre Kanunu’na istinaden çıkarılan “Hava Kalitesinin Korunması”, “Su Kirliliği Kontrolü”, “Katı Atıkların Kontrolü”, “Gürültü Kontrolü” Yönetmeliklerinde belirtilen hususlara ve “ÇED Yönetmeliği”ne uyulacaktır.

**I.58. I.59.** Tünel aksının sağ ve solunda 10’ar metre olmak üzere toplam 20 m.’lik alan ile düşeyde tünel boru üst kotunun 5 metre mesafesinde herhangi bir kazı, sondaj, fore kazık, jet grout v.b. çalışmalar yapılmamalıdır. Ayrıca planda üzerinde tünel hattı çizilmiş parsellerde imar durumu aşamasında İSKİ görüşü alınacaktır.

**I-60 Planda verilen yapılaşma hükümleri maksimum değerlerdir.**

**I-61. Sur Tecrit Bandı içinde yer alan parsellere ait yeni yapılanma projeleri, taşınmazların kara surları ile ilişkisini gösteren siluet çizimleri ile birlikte İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilecektir.**

## II. PLAN ÖZEL HÜKÜMLERİ

### II.1.YENİLEME ALANLARI:

**II.1.1.** 30.04.2010 gün ve 2010/405 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile belirlenen Nişanca mahallesinde yer alan Yenileme Alanlarında; 5366 sayılı yasa ve yönetmelikleri geçerli olup, ilgili mevzuat çerçevesinde Yenileme Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır.

**II.1.2.** Plan onanması sonrasında, 5366 sayılı kanun çerçevesinde yeni belirlenecek Yenileme Alanlarında, Bu Planın Yenileme Alanları ile ilgili hükümleri geçerlidir.

### II.2.KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL UNSURLAR

#### II.2.1.DOĞAL UNSURLAR

Planda bulunan tescilli anıt ağaçlar korunacaktır. Kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların bahçeleri eski karakterleri korunarak yeniden düzenlenebilecektir. Peyzaj Düzenleme projelerinde ilgili Koruma Bölge Kurulunun onayı zorunludur.

#### II.2.2.YOLLAR VE YOL FORMUNU OLUŞTURAN YARDIMCI UNSURLAR

Orijinal halini korumuş yollar ve sokaklar, eğimleri, kotları ve kaplamaları ile aynen korunacak, orijinal dokuya uymayan değişimleri olabildiğince özgün haline getirilecektir.

#### II.2.3.ALT YAPI UNSURLARI:

Sit Alanı’nın tamamında kentsel dokuyu, sokakları ve silueti etkileyen elektrik direkleri, telefon kabloları, çöp depolama üniteleri v.b. altyapı unsurları Koruma İmar Planı kararlarına ters düşmeyecek biçimde ayrıntılı olarak projelendirilecek ve İlçe Belediyesi’nce uygulamaya geçilecektir.

Aydınlatma amaçlı elektrik direkleri hariç, demir, beton elektrik ve telefon direkleri kaldırılarak tesisat yeraltına alınacaktır. Alınmadığı durumlarda Eyüp Kentsel Sit Alanı dokusuna uygun malzeme ve boyutlar kullanılmış öğelerle değiştirilecektir. Zorunlu durumlarda, ilgili resmi veya özel kuruluşlarca dikilecek direkler, açılacak kanallar, boru hatları vb. yapımında ilgili Belediye yetkilidir.

#### II.2.4.DİĞER UNSURLAR:

Sit Alanı’nın Konut ve Konut+Ticaret Alanlarında işyerlerinin ölçü, malzeme ve renk bakımından konut cepheleriyle uyumlu olması sağlanacaktır. Korunması gerekli kültür varlığı niteliğindeki dükkanların cepheleri onaylı restorasyon projesi doğrultusunda düzenlenecek, diğer dükkan cepheleri ise korunması gerekli kültür varlığı dükkan cepheleri ile uyumlu olarak yapı bütünlüğü içinde tasarlanacaktır.

Sit Alanı’nın tamamındaki yapıların çatılarında; gereksinim doğrultusunda saptanmış, görüntü kirliliğine yol açmayacak boyuttaki ve onaylı projelerindeki su deposu, klima, havalandırma tesisatı üniteleri yer alabilir. Ortak anten dışındaki antenler, gsm baz istasyonu, tabela, ışıklı ya da ışsız reklam panosu vb. eklentiler yer alamaz.

Sit Alanı’nın tamamındaki yapıların cephelerinde; klima, havalandırma tesisatı üniteleri, her tür anten, GSM baz istasyonu yer alamaz.

Sit Alanı’nın tamamındaki yapıların dış cephe aydınlatmasında cephe malzemesine ve esere fiziki ve görsel zarar verecek aydınlatma tür ve renkleri kullanılamaz. Ancak Belediyesince yapılacak sokak cephe etütleri değerlendirmesi ile, belirlenecek malzeme ve boyutlarda, görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde; bölgeyi veya anıtsal-sivil mimarlık örneği yapıyı tanımlayıcı panolar, yönlendirme levhaları, işyeri tanıtıcı panolar, sokak kotunda cephede veya kentsel tasarım projelerinde belirlenecek biçimlerde sokak üzerinde yer alabilir.

Sit Alanı’nın tamamında tanımlayıcı tabela ve panolara sokak kimliğine uygun standartlara getirilecektir. İlan levhaları, tabela ve panolar yalnız kendi faaliyet bölgelerinde ve zemin kat seviyesinde asılacaktır. Söz konusu tabela, pano ve ilan levhaları uygulama ve denetimlerinde ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

## III. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

### III.1.KONUT YERLEŞME ALANLARI

**III.1.1.**Kamuya ait öğrenci yurtları, özel ve vakıf öğrenci yurtları, plan notlarının Konut Alanları ve Konut+Ticaret Alanları lejantında belirlenen alanlarda yer alabilir.

**III.1.2.** Planda “A” ile işaretlenen konut alanlarında;

1. Geleneksel yerleşme dokusu özelliklerinin sürdürülebilirliğine katkı sağlayan, korunması gerekli kültür varlıklarına saygılı, teknolojik olanakları kullanan, çağdaş yaşam koşullarına hizmet eden özgün mimari tasarım projeleri düzenlenmelidir.

~~2. 1.Bodrum kat ve çatı arası piyesi emsale dahil değil; diğer bodrum katlar ve kapalı çıkımlar emsale dahildir.~~

3. Ön, arka, yan bahçe çekme mesafeleri minimum 3.00 m. olacaktır.

4. Maksimum bina derinliği 20 m.'dir.

5. Maksimum bina cephesi 20 m.'dir.

6. İfraz şartı: en az cephe uzunluğu 16.00 m.'dir.

7. İfraz şartı: en az 350 m<sup>2</sup>' alandır.

8. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, aynı parsel içinde binaların birbirlerine olan mesafeleri, en az 6.00 m. olmalıdır.

**III.1.3.** Blok çizili konut alanlarının ifraz edilmesi sonucunda üzerinde blok gösterimi bulunmayan kısımlar imara konu edilmeyecek alanlardır. Blok çizili konut alanlarının yapılaşmaya konu olmayan kısımları ifraz edilerek "A" ile işaretlenen konut alanları ile tevhid edilemez. Planda "A" ile işaretlenen konut alanları ile blok çizili konut alanlarının tevhid edilmesi halinde yeni oluşan parsel alanında "A" ile işaretli konut alanlarının yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

## III.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### III.2.1.Yönetim Merkezleri

**III.2.1.1.**Yönetim Merkezi Alanı içinde; Valilik ve ilgili birimleri, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, Adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, Karakol vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel idari birimler yer alacaktır.

**III.2.1.2.** Tescilli eski eser yapılarla ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılarla eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma Kurulu'na tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0.50, Hmaks:3 kat, **Hmaks:10.50m** aşımaksızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### III.2.2.Askerî Alanlar

Askerî alanlarda 2565 sayılı Askerî Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.

### III.2.3.Ticaret Alanları (T)

**III.2.3.1.**Planda "T" ile belirtilen Ticaret Alanları; Geleneksel Ticaret Alanları çevresinde yer alan bölgelerdir. Bu alanlarda; konut, lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, perakende ticaret, hizmet, geleneksel el sanatları üretim-pazarlama-sergileme birimleri, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, kültürel tesisler yer alabilir. Planda belirtilen "T" lejantlı ticaret alanlarından; ~~yalnızca Eyüp Sultan Bulvarı'ndan cephe alan adalarda~~ konaklama fonksiyonu yer alabilir.

**III.2.3.2.**Ticaret alanlarından; mevcut depolama ve toptan satış ürünlerine ait alanlar desantralize edilecek, sergi ve sunum amaçlı depolama içermeyen satış birimleri yer alacaktır. Ayrıca bu alanlarda büro, kütüphane, dernek, sosyal ve kültürel tesisler ve misafirhaneleri vb. yer alabilir.

**III.2.3.3.** Kültür varlığı yapılarla; Eyüp Belediye Başkanlığı ve ilgili kurum görüşleri alınmak ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra projesi Koruma Bölge Kurulunca onanmak şartı ile, kamu eliyle veya özel mülkiyette geleneksel el sanatları imalatını canlandıran tematik işlevleri ve bu ürünlerin pazarlama faaliyetlerini içeren kültürel tesisler de yapılabilir.

**III.2.3.4.** Ticaret alanları içinde; ilgili kurum görüşleri alınarak Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında verilen yapılaşma şartları değiştirilmeksizin projeleri Koruma Bölge Kurulunca onanmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür) donatı alanı yapılabilir.

**III.2.3.5.** Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirlenen istikamet, arka imar hattı, bina derinlikleri, irtifa, blok boyları değiştirilmeksizin, kültür varlığı bulunmayan ve tescilli taşınmaz kültür varlığı parseli komşuluğunda kalmayan parsellerde; cephe uyumluluğu sağlanmak kaydıyla, trafik ve işlev açısından ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri ile, ilgili Koruma Bölge Kurulunun uygun kararı alınmak şartıyla kamuya ait ve özel asansör otoparklar düzenlenebilir. Asansör otoparkı teklif edilecek alanlarda yukarıda belirlenecek çerçeveye uygun hazırlanacak projeler, Koruma Bölge Kurulunca onanması koşuluyla yapılabilir.

Yapılacak araştırmalarda arkeolojik kalıntıya rastlanması halinde proje iptal edilecektir.

Planda "T" ile gösterilen Emsal ve Hmaks değeri verilmiş Ticaret alanlarında;

1. Geleneksel yerleşme dokusu özelliklerinin sürdürülebilirliğine katkı sağlayan, korunması gerekli kültür varlıklarına saygılı, teknolojik olanakları kullanan, çağdaş yaşam koşullarına hizmet eden özgün mimari tasarım projeleri düzenlenmelidir.

~~2. 1.Bodrum kat ve çatı arası piyesi emsale dahil değil; diğer bodrum katlar ve kapalı çıkımlar emsale dahildir.~~

3. Ön, arka, yan bahçe çekme mesafeleri minimum 3.00 m. olacaktır.

4. Maksimum bina derinliği 20 m.'dir.

5. Maksimum bina cephesi 20 m.'dir.

6. İfraz şartı: en az cephe uzunluğu 16.00 m.'dir.

7. İfraz şartı: en az 350 m<sup>2</sup>' alandır.

8. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, aynı parsel içinde binaların birbirlerine olan mesafeleri, en az 6.00 m. olmalıdır.

### III.2.4. Geleneksel Ticaret Alanları: (GT)

**III.2.4.1.** Planda "GT" ile belirtilen Geleneksel Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır. Bu alanlarda Rapor eki tescilli eski eser listesinde yer alan kültür varlıkları orijinal kontur ve gabarileri korunmak, niteliksiz eklentilerinden arındırılmak şartı ile; kirletici olmayan geleneksel el sanatları perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, perakende ticaret birimleri, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan gıda satış yerleri, kafeterya, geleneksel kültürel tesisler, turizme yönelik perakende ticaret alanları, bölgenin karakterine uygun geleneksel kültür öğelerinin korunması, tanıtımı, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, **konaklama**, sivil toplum örgütleri ve konut işlevi yer alabilir. ~~Bu alanlarda turizm konaklama işlevleri yer alamaz.~~

**III.2.4.2.** Kültür varlığı yapılarla; İlçe Belediye Başkanlığı ve ilgili kurum görüşleri alınmak Koruma Bölge Kurulunca uygun kararı alınmak şartı ile, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından, kamu eliyle veya özel mülkiyette geleneksel el sanatları imalatını canlandıran tematik işlevleri ve bu ürünlerin pazarlama faaliyetlerini içeren kültürel tesisler de yapılabilir.

### III.2.5. Konut+Ticaret Alanları (T+K)

**III.2.5.1.** K+T Fonksiyon Alanlarında konaklama ~~fonksiyonu yer alamaz. Bu alanlarda~~ konut, perakende ticaret, hizmet, mağaza, büro, iş yeri, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, lokanta, kafeterya gibi hizmet birimleri, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, kültürel tesisler yer alabilir.

Planda "K+T" ile gösterilen Emsal ve Hmaks değeri verilmiş Konut+Ticaret konut alanlarında;

1. Geleneksel yerleşme dokusu özelliklerinin sürdürülebilirliğine katkı sağlayan, korunması gerekli kültür varlıklarına saygılı, teknolojik olanakları kullanan, çağdaş yaşam koşullarına hizmet eden özgün mimari tasarım projeleri düzenlenmelidir.

~~2. 1.Bodrum kat ve çatı arası piyesi emsale dahil değil; diğer bodrum katlar ve kapalı çıkımlar emsale dahildir.~~

3. Ön, arka, yan bahçe çekme mesafeleri minimum 3.00 m. olacaktır.

4. Maksimum bina derinliği 20 m.'dir.

5. Maksimum bina cephesi 20 m.'dir.

6. İfraz şartı: en az cephe uzunluğu 16.00 m.'dir.
7. İfraz şartı: en az 350 m<sup>2</sup>' alan'dır.
8. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, aynı parsel içinde binaların birbirlerine olan mesafeleri, en az 6.00 m. olmalıdır.

### III.2.6. Konut+Konaklama Alanları:

**III.2.6.1.**Konut+Konaklama alanlarında; konut, küçük ölçekli konaklama birimleri, butik oteller, pansiyon, uluslar arası ve ulusal sanatçı-bilim adamı misafirhaneleri, turizm acentesi, gezgin kulüpleri, kitapevi gibi hizmet birimleri, sanat evleri, kütüphane, geleneksel küçük el sanatları atölyeleri gibi kültürel birimler ile günübirlik tesisler, lokanta, çay bahçesi, cafe gibi yeme-içme birimleri ile sosyal tesis alanları yer alabilir.

**III.2.6.2.** Pierre Loti içinde; 30 ada 4-5 parsellerde, bölge ihtiyacı için kamuya açık yeraltı katlı otoparkı yapılacaktır.

**III.2.6.3.** Bu alanlarda Konaklama yapılması halinde; yapılanma maksimum TAKS:0.40 H:9.50 m.'dir. Konut yapılması halinde ise Emsal:1.20, Hmaks:9.50 m. olup, "A" ile işaretli konut alanlarına ilişkin plan notları geçerlidir.

### III.2.7. Günübirlik Tesis Alanı

**III.2.7.1.** Bu alanlarda kamu eli ile; alanda yer alan kültür varlıkları kültürel fonksiyonlara kavuşturulacaktır. Yeşil alan, park, sergi-seyir terasları, gezi ve dinlenme alanları gibi kullanımlar ile bütünleştirilerek kamu yararına kullanılması esastır. Bu alanlarda yaya düzenlemeleri çevresindeki yaya aksları ve meydanlar ile bütünleştirilecektir.

**III.2.7.2.** Bu alanlarda hazırlanacak kentsel tasarım-peyzaj projelerinde, ekolojik etütler yapılacak, mevcut yeşil dokusu korunarak, peyzaj kalitesi zenginleştirilecek, nitelikli ağaçlar korunacaktır.

**III.2.7.3.** 63 ada 72 parselde yer alan Amcazade Hüseyin Paşa Vakıf arazisinde; parselde bakan sokak cephelerini de içerecek şekilde kentsel tasarım projesi onanmadan uygulama yapılamaz, belirlenen alanlarda, Koruma Bölge Kurulu kararı ile maksimum KAKS:0.10 ve Hmaks:4.50 m., tek katlı **ve 500 m<sup>2</sup> inşaat alanını aşmayan** sosyal tesis alanı yapılması yer alabilir.

### III.2.8. Belediye Hizmet Alanları

**III.2.8.1.** Belediye Hizmet Alanlarında Belediye Teknik Altyapı ve Yönetim Hizmet Birimleri yer alacak, teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır. Bu alanlar atık yönetimi, ayrıştırma, yeniden kazanım birimleri olarak kullanılamaz.

**III.2.8.2.** 164-165 adalarda bulunan İBB Hizmet Alanında; radar görüşünü etkileyecek yapılaşmanın oluşmaması için inşaat ruhsatı verilmeden önce 1 inci Hava Kuvveti Komutanlığı (ESKİŞEHİR) ve 15inci Füze Üs Komutanlığından (ALEMDAĞ/İSTANBUL) görüş alınacaktır.

**III.2.8.3.** 354 ada 112 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanında 25.01.2012 gün, 221 nolu İstanbul II No'lu KVKBK kararı ile uygun görülerek, 18.02.2012 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli plan şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

**III.2.8.4.** Tescilli eski eser yapılarla ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılarla eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

### III.2.9. Açık Pazar Alanı

**İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanacak avan proje ve çevre düzenleme projesine göre uygulama yapılacaktır.**

## III.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

### III.3.1. Parklar ve Dinlenme Alanları

**III.3.1.1.**Park ve Dinlenme Alanları; arkeolojik sergileme-açık hava müzesi, parklar, gezi ve dinlenme alanları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, manzara parkları-seyir terasları vb. olarak kullanılacaktır. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi artırılacaktır.

**III.3.1.2.** Yeşil alanlardaki düzenlemeler kentsel tasarım ve/veya peyzaj projesi ile yapılacak, bu alanlarda rapor eki tescilli eski eser listesinde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri, restitüsyonu ve restorasyonu yapılmak şartıyla; kamu mülkiyetine geçtikten sonra sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.

**III.3.1.3.** Bu alanlarda yapılacak düzenlemelerde Sit Alanları kimliğine uygun, peyzaj düzenlemeleri ile Eyüp ve İstanbul ile özdeşleşen bitki ağaç türleri ve kent mobilyaları kullanılacaktır.

### III.3.2. Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları

**III.3.2.1.** Planda gösterilen Açık Spor Alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, açık spor tesis alanı olarak düzenlenecektir. Tesis ihtiyacı soyunma yerleri, idari tesis, revir, duş-wc için KAKS: ~~0.03~~ 0.02 aşmayan ve maksimum ~~250m<sup>2</sup>~~ 100m<sup>2</sup> kapalı alanı **ve H:3.50m'yi** geçmeyen tek katlı sökülür takılır elemanlarla yapılanma yer alabilir.

### III.3.3. Hazire-Mezarlık ve Şehitlik Alanları

**III.3.3.1.**Türbe, hazire ve mezarlıklar mevcut orijinal duvarları ile birlikte korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanarak duvarla çevrilecektir.

**III.3.3.2.** Bu alanlardaki eski mezarlık ve hazirelerde; eski mezar taşları-kitabeler restore edilecek, bakım ve onarımları yapılacak, eksik mezar taşları ve kitabeler tamamlanacak ve bu tür eserleri tanımlayıcı panolar yer alacaktır.

**III.3.3.3.** Bu alanlarda, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanlarına servi ağaçları dikilerek ağaçlandırılacaktır. Öncelikle konut alanlarına bitişik mezarlık alanlarında, ağaçlandırılarak yeşil bir bant oluşturulacaktır.

**III.3.3.4.** Planlama alanı içerisinde tescilli mezarlık alanı içinde mevcut özel mülkiyetteki mezar yerleri dışında yeni mezarlık alanları oluşturularak yeni gömü yapılamaz.

**III.3.3.5.** Nişanca Mahallesi, 28 pafta, 134 ada, 25 parselde yer alan tescilli mezarlık alanında 04.08.2011 gün 4686 sayılı İstanbul II. Numaralı KTVKBK Kararı ve söz konusu karar ile uygun görülen "Tarihi Mezarlık alanına Ait Çevre Düzenleme Projesi" doğrultusunda **ve 21.11.2012 tarih ve 851 sayılı İstanbul II. Nolu KVKBK kararı doğrultusunda** uygulama yapılacaktır.

**III.3.3.6.** Mezarlık alanları içerisinde alanın ihtiyaç duyduğu yol düzenlemeleri yapılabilir.

**III.3.3.7.** "Edirnekapı Şehitliği", "Sakızağacı Şehitliği" ve "Hava Şehitliği"nde 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.

**III.3.3.8.** Bu alanlarda, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanlarına servi ağaçları dikilecektir.

## III.4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

### III.4.1. İlköğretim Tesisleri Alanları

**III.4.1.1.** Planda belirtilen İlköğretim Tesisleri Alanlarında; İlköğretim Tesisleri yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan, tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

**III.4.1.2.** Tescilli eski eser yapılarla ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılarla eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'na değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma Kurulu'na tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0.50, Hmaks:3 kat **Hmaks:10.50m** aşılımaksızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### III.4.2. Ortaöğretim Tesisleri (Lise) Alanları

**III.4.2.1.** Ortaöğretim Tesisleri Alanlarında; Lise, Anadolu Lisesi gibi Ortaöğretim Tesisleri (lise) yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Rapor eki tescilli eski eser listesinde yer alan, tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

**III.4.2.2.** Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma Kurulu'nca tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0,50, Hmaks:9.50m Hmaks:3kat Hmaks:10.50m aşılımsızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### III.4.3. Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanları

**III.4.3.1.** Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanlarında; Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, Pratik Sanat Okulu, Fen Lisesi, Otelcilik Meslek Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Güzel Sanatlar Lisesi, İmam Hatip Lisesi, Polis Koleji gibi Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri yapılacaktır.

**III.4.3.2.** Tescilli taşınmaz kültür varlığı yapılarda (anıt eser ve sivil mimarlık örneği) veya parsellerde, özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup eklenti, ek yapı ile ilgili talepler, Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek alınacak karara göre uygulama yapılır. Koruma Kurulu'nca tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0,50, Hmaks:3 kat Hmaks:10.50m aşılımsızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### III.4.4. Kültürel Tesis Alanları

**III.4.4.1.** Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, müze niteliğinde büyük türbe alanları, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel yapılar yapılabilir. Kültürel tesis alanlarında ticaret-konaklama-konut işlevleri yer alamaz.

**III.4.4.2.** Kültürel Tesis Alanında yer alan Rami Kışlası 5706 sayılı kanun çerçevesinde İstanbul Kütüphanesi ve Kültür Merkezidir. Bu alanda; kültür merkezleri, geleneksel el sanatları eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları vb. kültürel işlevler ile idari birimler, yer altı otoparkı yer alabilir.

**III.4.4.3.** Rami Kışlası'nda Envanterde yer alan tescilli anıt eserler, niteliksiz eklentilerinden arındırılarak restorasyonu yapılarak korunacaktır. Mevcut Rami Kışlası avlusu dışında kalan alanda; eski eser kışla yapıları ve dış duvarlarından asgari çekme mesafesi bırakılmak şartı ile oluşturulan alanda, Rami Kışlası yapıları saçak kotunu geçmeyen, eski eser yapılar ile uyumlu yapılar yer alacaktır. Bu alandaki yapılanmalar hususunda 22.01.2009 gün ve 2348 sayılı Koruma Bölge Kurulu kararı geçerlidir. Bu alanlarda ekolojik etütler yapılarak mevcut yeşil doku korunacak, İstanbul ve bölgeye özgü ağaç ve peyzaj öğeleri ile peyzaj kalitesi artırılabılır.

**III.4.4.4.** Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma Kurulu'nca tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0.50, Hmaks:3 kat Hmaks:10.50m aşılımsızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### III.4.5. Sosyal-Kültürel Tesis Alanları

**III.4.5.1.** Planda "SKT" ile belirtilen Sosyal-Kültürel Tesis Alanlarında; İBB ve Eyüp Belediyesince; kültür merkezleri, kütüphane, müze, müze niteliğinde büyük türbe alanları ve hazireleri, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, araştırma merkezleri, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları, belediye idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetsel yapılar, huzurevleri, bakımevleri, kreş, kadın sığınma evleri, özürlüler eğitim merkezleri, aşevleri gibi sosyal yardım birimleri vb. gibi işlevler ile semt ölçeğinde sağlık birimleri, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evi, yetiştirme yurdu vb.) yer alabilir. Sosyal-Kültürel tesis alanlarında ticaret-konaklama-konut işlevleri yer alamaz.

**III.4.5.2.** Bu alanlarda Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Kamu Kurum ve Kuruluşları da kendi mülkiyetlerindeki taşınmazlarda planda verilen bu işlevi kendi bünyesinde kullanabilir.

**III.4.5.3.** Bu alanlarda İBB ve Eyüp Belediye Başkanlığı ile kamu kuruluşları gününbirlik amaçlar için kullanılmak, konaklama tesisi yer almamak koşulu ile konukevi-misafirhane sosyal tesis-dinlenme tesisi yapılabilir.

**III.4.5.4.** Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma Kurulu'nca tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum taks:0,50 hmaks:3 kat Hmaks:10.50m aşılımsızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

**III.4.5.5.** 104 ada, 3 parselde yer alan Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanında;

- Kültür merkezi, kütüphane, müze, sergi-kongre-konferans salonları gibi kültürel yapılar, araştırma merkezleri, teknik eğitim merkezleri ile tesise hizmet edecek yeme-içme birimleri gibi ticari birimler yer alabilir.
- Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı tamamında bodrum katlarda yer altı otoparkı yer alabilir.
- Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre yapılacak olup, çekme mesafeleri blok boyutları ve kat yükseklikleri avan projede belirlenecektir.

**III.4.5.6.** Gümüşsuyu, 40 ada, 1 parselin bir kısmı, 29 ada, 11 parsel ve bir kısım tescil dışı alanda yer alan, sosyal ve kültürel tesis alanında yapılacak olan yapı kamu veya özel sosyal kültürel tesis olarak da yapılabilir.

- Bu alanda yapılanma E:1.50- E:1.25 Hmaks: 3 kattır.
- +0.00 kotu, kat yükseklikleri, ön, yan ve arka bahçe mesafeleri, blok ebat, şekil ve yükseklikleri istanbul büyükşehir belediye başkanlığınca onaylanacak avan projesine göre belirlenip uygulama yapılacaktır. çekme mesafeleri 3.00 m.'den az olamaz.
- İstanbul II. Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü avan proje onay aşamasında alınacaktır.
- İskan edilen bir bodrum kat emsale dahil değildir.

### III.4.5. Sağlık Tesisleri Alanları

**III.4.5.1.** Sağlık Tesis Alanlarında; çevre yapılanma değerleri aşılımsızın Araştırma-Devlet-SGK-ihstias, fizik tedavi ve rehabilitasyon hastaneleri, dispanser, doğumevi, ana-çocuk ve kamu sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, huzurevleri, bakımevleri, sağlık ocağı vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir.

**III.4.5.2.** Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma Kurulu'nca tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0.50 Hmaks:3 kat Hmaks:10.50m aşılımsızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### III.4.6. Dini Tesisler Alanları

**III.4.6.1.** Dini Tesis Alanları; cami, mescit, kilise olarak belirlenmiştir.

**III.4.6.2.** Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan kültür varlıkları dışında geleneksel mimari kimliğe aykırı ve geleneksel mimari üsluba uymayan ve anıtsal eserle ölçek olarak yarışan her tür niteliksiz eklenti, müstemilat yapıları kaldırılacaktır. Bu alanda bulunan ve plan notlarının III.3.3. maddesinde tanımlanan mezarlık ve hazire alanları dışındaki mezarlık-hazire-türbe-mezar yerleri hakkında ilgili plan notları aynen geçerlidir.

**III.4.6.3.** Planda belirtilen dini tesis alanları açıldıkları meydan-sokak ve yapının komşuluğundaki ve esere cephe oluşturan adaları da kapsayacak şekilde kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek, külliye nitelikli cami içerlerinden komşuluğu ada içinde yer alan yeşil alanlarla bütünleştirilerek mevcut yaya avlu ve meydanlar ile yaya geçişleri korunacaktır.

**III.4.6.4.** Tescilli eski eser yapılarda ve parsellerinde özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup, eski eser yapılara eklenti ve tescilli parsellere yapılacak ek yapı ile ilgili talepler Koruma Kurulu'nca değerlendirilerek, alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Koruma kurulunca tescil kararı bulunmayan parsellerde; geleneksel yerleşme dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS: 0.40 aşılımsızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

### **III.5. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

#### **III.5.1. Yaya Aksları Alanları**

**III.5.1.1.** Yaya yolları taş kaplama yapılacak asfalt kullanılmayacaktır. Özellikle eski yerleşim dokusu niteliklerinin günümüze kadar korunmuş olduğu sokakların kaplamaları korunacak veya taş kaplama olarak yenilenecektir.

**III.5.1.2.** Planlama Alanı içindeki mevcut anıt ağaçları ve hazire v.b. elemanlar korunacaktır.

**III.5.1.3.** Yaya aksları alanları, tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir.

**III.5.1.4.** 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirtilen yaya aksları alanları kısmen servis yolları olarak düzenlenebilir.

**III.5.1.5.** Anıt eser nitelikli külliye alanlarında mevcut yaya yolları korunacak ve yaya aksları ile bütünleştirilecektir.

#### **III.5.2. Yaya Meydanları Alanları**

**III.5.2.1.** Yaya meydanları alanları, meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir.

**III.5.2.2.** Bu alanlarda planda gösterilen, yer üstü toplu taşıma türlerine ait açık durak yerleri yer alabilir, kapalı istasyon yapıları yer alamaz.

#### **III.5.3. Yer Altı Otoparkı Alanları**

**III.5.3.1.** Yer altı otoparkları; ±0.00 kotu altında, rapor eki Tescilli Eski Eser Listesinde yer alan kültür varlıkları korunmak şartıyla, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak ve Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak koşulu ile, topoğrafyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak ve mevcut yeşil dokusu korunmak ve yeşil alan olarak kademelendirilecek şekilde yapılabilir. İlgili idarece taşınmazın satış, değiş-tokuş, devir veya kamulaştırılması yapılmayacağına beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen yer altı otoparkı ilgisince kullanılabilir.

**III.5.3.2.** Planda ayrıca yer altı otoparkı olarak belirtilmeyen Meydan, yol, alanların ±0.00 kotu altında Rapor eki tescilli eski eser listesinde yer alan eserler korunmak şartıyla, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak koşulu ile, kamuya ait yer altı otoparkı yapılabilir.

**III.5.3.3.** Hazırlanacak projeler ilgili Koruma Bölge Kurulu uygun kararı alınmak şartıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

**III.5.3.4.** Planda yer altı otoparkı olarak gösterilenler alanlar ve rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan parseller dışında; sosyal-kültürel amaçla ayrılan alanlardaki binaların bodrum katlarında veya bahçelerinin zemin altında zorunluluk arz etmesi halinde; ilgili kurum görüşleri ve UKOME kararı alınarak, Envanter ile ilişkisi araştırılarak, müze denetiminde gerekli araştırma kazıları yapıldıktan sonra Koruma Bölge Kurulu uygun kararı ile kamuya açık yeraltı otoparkları düzenlenebilir.

**III.5.3.5.** Yer altı otoparklarında **İstanbul Meri** İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.

**III.5.3.6.** Yer altı otoparkı giriş-çıkışları için UKOME kararı alınacaktır.

#### **III.5.4. Yerüstü Toplu Taşıma Aksları : (Cadde Tramvayı)**

**III.5.4.1.** Eminönü-Eyüp-Kağıthane, Edirnekapı-Topkapı arasındaki raylı sistem Cadde Tramvayı olarak düzenlenecektir.

**III.5.4.2.** Yerüstü Toplu Taşıma Aksları ve durak yerleri kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır. Bu alanlarda istasyon yerlerinde platform yapılmaksızın araç ulaşım sisteminin hemzemin geçişlere olanak sağlayacak şekilde kısmi olarak devamlılığı sağlanacak şekilde ilgili kurum tarafından projelendirilecektir.

#### **III.5.5. Birinci Derece Yollar**

**III.5.5.1.** I.Derece yollar, yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir. I.Derece Yollarda Lastik tekerlekli (Metrobüs) veya raylı ulaşım sistemleri içerir Toplu Taşıma Sistemleri yer alacak, alt-üst geçitlerle durak yerleri ile yaya sirkülasyonu devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır.

#### **III.5.6. İkinci Derece Yollar**

**III.5.6.1.** II. Derece yollar, yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile, gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı kararı ile düzenlenebilir.

**III.5.6.2.** Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan yapıların yoğun bulunduğu alanlardaki özgün sokak dokusu korunacak, orijinal malzeme ile geleneksel sokak dokusu kaplamasının devamlılığı sağlanacaktır.

#### **III.5.7. Üçüncü Derece Yollar**

**III.5.7.1.** III. derece yollar gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı kararı ile düzenlenebilir.

**III.5.7.2.** Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan yapıların yoğun bulunduğu alanlardaki özgün sokak dokusu korunacak, orijinal sokak dokusu gereğince kaldırımsız yollar yapılarak orijinal malzeme ile geleneksel sokak dokusu kaplamasının devamlılığı sağlanacaktır.

#### **III.5.8. Dördüncü Derece Yollar**

**III.5.8.1.** III. derece yollar gerekli ise tek yönlü trafik uygulamaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı kararı ile düzenlenebilir.

**III.5.8.2.** Rapor eki Tescilli Eski Eser Parsel Listesinde yer alan yapıların yoğun bulunduğu alanlardaki özgün sokak dokusu korunacak, orijinal sokak dokusu gereğince kaldırımsız yollar yapılarak orijinal malzeme ile geleneksel sokak dokusu kaplamasının devamlılığı sağlanacaktır.

#### **III.5.9. Kavşak Alanları**

Plan paftalarında "K" işaretli alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından hazırlanacak projelere göre uygulama yapılacaktır.

**III.5.9.1.** Kavşakların kesin sınırları ve düzenleme şekilleri Rapor eki tescilli eski eser listesinde yer alan eserleri korumak, meydanlar ve yaya aksları ile bütünleştirilmek, lastik taşıt trafiği yerine yaya ağırlıklı tasarlanmak, yaya ulaşımının hemzemin düzlemde yer alması ve yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınması şartı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından hazırlanacak projelere göre uygulama yapılacaktır.

**III.5.9.2.** Kavşak alanlarında; Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmasından sonra ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak koşulu ile hazırlanacak avan projeler ilgili Koruma Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

### **IV. YENİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ**

#### **IV.1. YENİ YAPILAŞMALARDA GENEL HÜKÜMLER**

**IV.1.1.** Yeni yapılardan dolayı yeşil örtünün azalmaması için parsellerin bina sahası dışında kalan alanın her 30m<sup>2</sup> si için en az bir ağaç hesabı ile (30 m<sup>2</sup> nin katlarından artı kalan rakam dikkate alınmaz; Örnek:85 m<sup>2</sup> için 2 ağaç) Yapı kullanma izni alınmadan önce ağaç dikecek veya bulunacaktır.

**IV.1.2.** Planda avan projesine göre uygulama yapılması öngörülen alanlarda; planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde, çevre yapılanma koşulları ve dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile hazırlanan Avan Projeler İlçe Belediyesince onaylanacaktır.

## **IV.2. ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

### **IV.2.1. Tevhid ve İfraz Koşulları**

Planda tevhidi öngörülen parseller, tevhid edilmeden uygulama yapılamaz. **Plan onama sınırı içinde İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınmadan tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz.**

## **IV.3. BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

### **IV.3.1. Binalara Kot Verilmesi**

Planlama alanında yol cephesinde yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre tretuvardan en fazla (3.00) m. yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Binanın belirlenmiş saçak kotu, yol eğimi sebebiyle verilen yüksekliği (3.00) m.'den fazla aşarsa, yol eğimindeki her (3.00) m.'lik düşüş için bina üstten bir kat kademelendirilir. Bu şekilde kademelendirilerek yapılan binanın son kademe hattından itibaren bina cephesi (6.00) m.'nin altına düştüğü takdirde, bir önceki kademe seviyesine uyulur.

**IV.3.2.** Köşe başı parseller haricinde, birden fazla sokaktan cephe alan parsellerde; kot, cephe aldığı her sokak için ayrıca belirlenecektir. Kademe hattı, diğer sokak kotlarına göre İlçe Belediyesi'nce belirlenecektir.

**IV.3.3.** A ile işaretli alanlar, Emsal ve Hmaks verilmiş T ve K+T alanlarında yoldan çekme mesafeleri 5.00 m. ve ya daha az olması durumunda blok hizasındaki tretuar seviyesinin en üst noktasından kot verilir. Bloğun yol hizasındaki köşelerinin eğimi %30 dan fazla ise ve özel durumlarda; kot verilecek nokta İlçe Belediyesince belirlenecektir.

**IV.3.4.** Çekme mesafeleri 5.00 m.'den fazla ise; bina köşelerinin tabii zemindeki kotlarının ortalamalarına göre alınacaktır.

## **IV.4. YAPI ÖGELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

### **IV.4.1. Çıkmalara**

#### **IV.4.1.1. Genel Hükümler**

**IV.4.1.1.a** 7.00 m.'den dar sokaklarda ve cephesi 4.50 m.'den dar binalarda çıkma yapılamaz. Bu şartların dışında kalan durumlarda yola kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

#### **IV.4.1.1.b Kapalı çıkmalarda uyulması gereken koşullar:**

-Cephe boyunca çıkma yapılamaz; Tek kapalı çıkma uzunluğu 4.00 m. yi geçemez; İki kapılı çıkma arası minimum 2.00 m. dir.

-Toplam kapalı çıkmalara uzunluğu bina cephesinin 2/3 ünü geçemez; Komşudan çekme mesafesi 1.50 m. dir; Köşebaşı parsellerde köşe cumbası yapılabilir; Kapalı çıkma derinliği 1.00 m.'yi geçemez.

### **IV.4.2. Saçaklar**

Saçak yapmak zorunludur. Saçak genişliği en az 60 cm en çok 1.00 m olacaktır. Asma oluk yapılacaktır.

### **IV.4.3. Çatılar**

Teras çatı-çatı katı-çekme kat, çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı meyili en çok %33'dür. Çatılar kiremit ile örtülecektir.

### **IV.4.4. Ön Bahçe ve Yan Bahçe Duvarları**

Duvar karakteri geleneksel çözümlerle çelişmeyecek, gerektiğinde kademelendirilecektir.

## **V. JEOLJİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK ALANLAR**

### **V.1.EYÜP BÖLGESİ JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU PLAN NOTLARI**

**31.01.2001** tarihle Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda planlama alanı;

A. Yerleşime Uygun Alanlar

B. Önlemlenmiş Alanlar

B.1. Ö.A.1 Bölgesi B.2. Ö.A.2 Bölgesi B.3. Ö.A.3 Bölgesi B.4. Ö.A.4 Bölgesi B.5. Ö.A.5 Bölgesi B.6. Ö.A.6 Bölgesi

C. Uygun Olmayan Alanlar

C.1. U.0.1 Bölgesi C.2.U.0.2 Bölgesi C.3. U.0.3 Bölgesi C.4. U.0.4 Bölgesi

olarak sınıflandırılmış olup raporun ilgili bulunduğu alana ait yerleşime uygunluk değerlendirmesi ve sonuç bölümündeki hususlar imar durumu eki olarak verilecek ve parsel bazında hazırlanacak olan jeolojik ve jeoteknik raporda dikkate alınacaktır.

- Yerleşime uygun alanlarda yönetmeliğin öngördüğü şekilde iki katı geçen yapılarda parsel veya ada bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.
- Ö.A.1-Ö.A.2-Ö.A.4 Ve Ö.A.5. bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.
- Ö.A.3-Ö.A.6. ve Bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında sondajlı ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacak ve bu raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.
- Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliklerde belirtilen ve yapı önlem katsayısı 1 den büyük olan yapılar için hazırlanacak raporlar, Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

### **V.2. AVRUPA YAKASI GÜNEYİNE AİT MİKROBÖLGELEME PROJESİ 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI RAPORU**

**24.12.2007** tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Avrupa Yakası Güneyine ait mikrobölgeleme projesi kapsamındaki, imar planlarına esas "1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritası"na göre planlama alanı;

A. Uygun Alanlar

B. Önlemlenmiş Alanlar

B.1. Önlemlenmiş Alan 2B Alanları

B.1. Önlemlenmiş Alan 4B Alanları

B.2. Önlemlenmiş Alan 6B Alanları

olarak sınıflandırılmış olup; raporun ilgili bulunduğu alana ait yerleşime uygunluk değerlendirmesi ve sonuç bölümündeki hususlar imar durumu eki olarak verilecek ve parsel bazında hazırlanacak olan jeolojik ve jeoteknik raporda dikkate alınacaktır.

- Yerleşime uygun alanlarda yönetmeliğin öngördüğü şekilde iki katı geçen yapılarda, parsel veya ada bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır. Derin kazılarda stabilite sorunları görülme ihtimaline karşı gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır.
- Önlemlenmiş alan 2B ve önlemlenmiş alan 6B bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.
- Önlemlenmiş alan 2B alanlarında, uygulama öncesi stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı, ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre yapıların projelendirilmesi yapılacaktır. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar duraylı zeminlere oturtulmalıdır.
- Önlemlenmiş alan 4B alanlarında yapılaşma öncesi yapay dolguların kalınlıkları ve yayımları tespit edilmeli ve yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülen tüm zemin iyileştirilmeleri yapılmalıdır.
- ÖA-6B alanları yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2.inci dereceden (B) soruna ve önleme sahip olduğu alanlardır. Görülen sorunlarla ilgili önlemlenmiş alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olup bu bölgelerde uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda ayrıntılı araştırmalar yapılmalı ve alınması gerekli önlemler tesbit edilmelidir.ÖA6 alanları için: "ÖA6 bölgesinde ki zemin koşullarını dikkate alındığında imar planında 5-6 katı geçen yapılar için hazırlanacak geoteknik raporlarla ilgili zorunluluk olmamakla beraber afet işlerinin görüş alınmasının ikinci bir kontrol olması bakımından faydalı olacağı olacaktır.

- Planlama alanının tamamında ilgili yöneltmeliklerde belirtilen ve yapı önlendirme katsayısı 1 den büyük olan yapılar için hazırlanacak raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

<b>LEJAND :</b>	
<b>A - SINIRLAR :</b>	
	İLÇE SINIRI
	PLAN ONAMA SINIRI
	KENTSEL SİT SINIRI (T.T.:16.11.1989-1509)
	SUR KORUMA BANDI SINIRI (T.T.:05.05.2006-233)
	DÜNYA KÜLTÜR MİRASI ALANI
	YÖNETİM PLANINA DAHİL TAMPON BÖLGE SINIRI
	YENİLEME ALANLARI (30.04.2010 GÜN 2010/405 SAYILI BAKANLAR KURULU KARARI)
<b>B - KENTSEL ALAN KULLANIMI :</b>	
<b>B.1 - ESKİ ESER ENVANTERİ</b>	
	TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR
	TESCİLLİ SMÖ YAPILAR
	TESCİLLİ HAZİRE, MEZARLIK
	TESCİLLİ YERALTI ESERLER
	TESCİLLİ YERİNDE OLMAYAN ANIT ESER VE SMÖ ALANLARI
	TESCİLLİ ANIT AĞAÇLAR
	TESCİLLİ YERİNDE OLMAYAN HAZİRE MEZARLIK
	VAKIF KIRÇESME İŞ HALE HATTI
<b>B.2 - YAPI DÜZENİ</b>	
	BLOK
	MAKSİMUM YAPI EMSAL
	MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ
	MAKSİMUM TABAN ALANI KAT SAYISI
	YÜKSEKLİĞİ KORUMA KURULU TARAFINDAN BELİRLENECEK ALAN
	"A" RUMUZLU KONUT ALANLARI
	TEVHİD
<b>B.3 - KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>	
	TİCARET ALANLARI
	GELENEKSEL TİCARET ALANLARI
	KONUT+TİCARET ALANLARI
	KONUT+KONAKLAMA ALANLARI
	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI
	BELEDİYE HİZMET ALANLARI
	YÖNETİM MERKEZLERİ
<b>B.4 - AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	
	PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI
	HAZİRE - MEZARLIK VE ŞEHİTLİK ALANLARI
	ASKERİ ŞEHİTLİK ALANLARI
<b>B.4 - KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI :</b>	
	İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
	ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ (LİSE) ALANLARI
	MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
	KÜLTÜREL TESİS ALANI
	DİNİ TESİSLER ALANI
	KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI
	SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI
	ÖZEL SOSYAL - KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI
<b>C - KENTSEL TEKNİK ALTYAPI :</b>	
	1.DERECE KENTSEL YOLLAR (D-100)
	2.DERECE KENTİÇİ YOLLAR
	3.DERECE YOLLAR
	4.DERECE YOLLAR
	YAYA VE SERVİS YOLLARI
	YAYA MEYDAN VE YAYA AKSLARI ALANLARI
	YERALTI OTOPARKI ALANLARI
	KAVŞAK ALANLARI
	CADDE TRAMVAYI HATTI
	YERALTI LRT HATTI
	METROBÜS HATTI
	İSKİ TÜNELİ
	TRAFÖ
<b>H - JEOLJİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK ALANLAR</b>	
24.12.2007 T.T.'li Avrupa Yakası Güneyine ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları	
	UYGUN ALAN
	ÖNLEMLİLİ ALAN
	ÖNLEMLİLİ ALAN
	ÖNLEMLİLİ ALAN
31.01.2007 T.T.'li 1/1000 ölçekli Eyüp Bölgesine ait İmar Planlarına Esas Jeolojik ve Yerleşime Uygunluk Haritaları	
	YERLEŞİME UYGUN ALANLAR
	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR[ÖA1-ÖA2-ÖA3-ÖA4-ÖA5-ÖA6]
	YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR[ÖA1-ÖA2-ÖA3-ÖA4-ÖA5-ÖA6]