

GENEL HÜKÜMLER

- Planda belirlenmiş yöresel düzenleme alanlarında 1/200 ölçekli düzenleme planları yapılmadan uygulama yapılamaz
- 1/200 ölçekli planların onama safhasında İSTANBUL 1 numaralı T.K.T.V. koruma kurulundan görüş alınacaktır.
- 1/200 ölçekli plan çalışmasında bu planın plan raporu esas alınacaktır
- Plan onama sınırı içerisindeki tüm korunması gerekli tescilli binaların bitişindeki parsellere inşaat izni verilmeden önce 1/50 ölçekli tekniki uygun mimari projelerin İstanbul I numaralı T.K.T.V koruma kurulu kararı alınması zorunludur
- Kamuya ayrılan alan içerisinde kalan ve 2863 sayılı yasaya göre korunması gereken taşınmaz kültür varlıkları :gerekli olduğunda Belediye tarafından kamulaştırılarak koruma altına alınır ve amacına uygun olarak değerlendirilir.
- Tüm tescilli yapılar ile önerilen korunacak yapıların yenilenme safhasında İstanbul I numaralı T.K.T.V: koruma kurulundan karar alınması zorunludur.
- Plan onama sınırı içerisindeki tarihi yapı elemanlarının (kuyu,havuz,çeşme,atik duvar, yetmiş ağaçlar) korunarak değerlendirilmesi zorunludur.
- Plan onama sınırı içindeki talep edilecek tevhit ve ifrazla ilgili konularda İstanbul I numaralı T.K.T.V koruma kurulu kararı alınması zorunludur.
- Yöresel düzenleme alanlarında 1/200 ölçekli plan ve sokak cephe etüdü yapılmadan hiçbir şekilde ifraz, tevhit ve yeni yapı yapılamaz.
- Yeni düzenleme ile oluşan yapı adalarındaki yol ,iç avlu ,yeşil alan ve sosyal hizmet alanları kamuya terk edilecektir.
- Resmi binalarda kesinlikle tip projeye uygulanmayacak ,min.5mt.bahçe çekme mesafesi ile 0.75 emsal içinde kalmak şartı ile arsa ve çevre yapılaşmanın karakterine uygun olarak hazırlanacak Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.Avan proje BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA onacaktır
- Bu plan yürürlüğe girdiği tarihte daha önce ruhsat almış olupta henüz başlamamış yahut temel üstü ruhsatı seviyesine gelmiş yapılarda ,bu planın uygulanma koşullarına göre proje ve ruhsatlarını yenilemeleri zorunludur
- Her türlü taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının yakın çevresinde ve özellikle bu çevredeki yaya kaldırımları üzerinde büfe satış yerleri ,seyyar satıcılar vb gibi çeşitli amaçlara hizmet edecek tesisler geçici ve sökülebilen türde de olsa plan kararları dışında yapılamaz.
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen yapıların herhangi bir şekilde(yıkılmaları ,yanmaları ,koruma kurulundan izin alınmadan yıktırılmaları vs)yok olmaları durumunda mevcut dökümanlardan (röleve ,fotoğraf ,temel kalıntıları vb)yararlanarak eski cephe özelliğinde ve aynı gabaride inşası zorunludur.
- Plan onama sınırı içerisinde 2981-3290-3366 sayılı imar affı yasası uygulanması yapılamaz .
- Yöresel düzenleme alanlarında parsel ölçeğinde otopark yapma zorunluluğu aranmayacak ,gerekli otopark ihtiyacı bedel alınarak planla belirlenecek alanlarda sağlanacaktır.
- ONARILACAKVE YENİ YAPILACAK BİNALARDA ARANACAK ŞARTLAR:
- TESCİLLİ YAPILAR:
- *Pencere,kapı saçak ,pervaz,eli bögüründe ,bahçe duvarı,harpušta, kiremit,parmaklık ,kafes,vb dış cephe öğelerinin ölçü ,biçim ve malzemeleri değiştirilmez.
- Onarımlar geleneksel malzeme ile yapılacaktır.
- Merdiven,tavan süslemesi, ahşap oymacılık,duvar resmi, alçı kabartma v.b. değerler kesinlikle korunacaktır.
- Dış cephede 19.y.y renklere olan ahşap aşı boya,kemik ve bej fonları uygulanacaktır.
- Korunması öngörülen yapılar:
- Kapı, pencere,gabari, saçak,çeşme, v.s. yapı ölçüleri korunacaktır.
- Yıkılmadan önce cephe fotoğraf ve çizimleri hazırlanacaktır.
- Taşyıcı sistemde geleneksel sisteme uygun çağdaş malzeme ve sütrüktür.kullanılabilir.
- Yeni yapılacak binalar:
- Yöresel düzenleme alanlarında blok çizgileri şematik olup 1/200 ölçekli plan çalışmaları ile kesin durum belirlenecektir.
- Dış cephelerde kargir veya metal asıllı siva üstü kaplama malzemesi (tabii veya suni taş, mermer BTB seramik v.b.) kullanılmayacak tezyinat çizgileri bulunmayacaktır.
- Bu bölgelerde düz veya tarak sivadan başka cephe kaplaması yapılmayacaktır.
- Bu binalarda pencere vitrin ve dış kapı malzemesi ahşap veya ahşap görünümlü malzemenin olacaktır.
- Cephe renkleri ,Beyaz ,Krem,Bej olacaktır.
- Bina cephelerinde bitişik binalarda görünüşlerini içeren ,İstanbul I numaralı T.K.T.V: koruma kurulunun görüşleri doğrultusunda hazırlanan 1/200 ölçekli planlardaki cephe etüdüleri esas alınacaktır.
- UYGULAMAYA YÖNELİK GENEL HÜKÜMLER :
- Binanın kot alma biçimini değiştirmek amacı ile hafriyat ve dolgu yapılamaz.Bu gibi hallerde hali hazır haritanın doğal zeminini esas alınacaktır.
- Meyilden dolayı birden fazla bağımsız iskan katı kazanılamaz.
- Plan onama sınırı içerisinde teras katı ve çekme kat yapılamaz.
- Max. Çatı meyili %33'tür.
- Çatı örtüsü kiremit çatı tipi geleneksel kırma veya beşik çatı olacaktır. Asma oluk yapılacaktır.
- Çatı meyilinden yararlanılarak bağımsız iskan katı kazanılamaz
- Saçak genişliği 0.50 mt. ile 1.00 mt. arasında olabilir.
- Doğalgaz şebekesi tamamlandıktan sonra mutfak ve banyolarda ve binaların ısıtılmasında odun,kömür,mazor, fuel oil v.b duman ve kurum yapan enerji kaynağı kullanılması yasaktır.Bu amaçla doğalgaz ve elektrik kullanılacaktır.
- Yeni yapılacak bahçe duvarlarının yol üzerine gelen kısımlarının yüksekliği harpušta dahil, bulunduğu sokağın karakterine uygun yükseklikte olacaktır.
- Eğimli yerlerde bahçe duvarı kademelendirilir.
- Bahçe duvarının yol üzerine gelen kısımlarında harpušta yapılması zorunludur.
- (Yüksek duvarlarda alaturka kiremitle yapılan harpuştalar tercih edilmektedir.)
- ön ya da yan bahçe duvarı en çok 2.10 mt yüksekliğinde yapılacaktır.
- Yol manzarasını kapaması halinde bu kısımda duvar yüksekliği indirmeye Belediye yetkilidir.
- Plan onama sınırları içerisinde tek ve toplu olduğu halde bulunan yetmiş ağaçlar mutlak korunacaktır.Zorunlu hallerde kesim için İstanbul 1. numaralı T.K.T.V.Koruma kurulu kararı alınması zorunludur.
- Kesilen ağacın yerine aynı yerde veya belediyesinin göstereceği bir başka yerde aynı türden en az 3 fidan dikilecektir.
- Tescilli anıtsal ağaçların korunması amacıyla gövde merkezinde en az 7.00 mt. yakınına yapı yapılamaz.
- Bütün yapı adalarındaki uygulamalarda binanın dışında sahanın dışında kalan alanın her 25.00 m2 si için 1 ağaç dikilecektir.Parselin ağaç dikimine uygun olmaması yukarıdaki şarta göre çıkacak beher ağaç Belediye Başkanlığı'nın uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilecektir.
- Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılır.Parseldeki korunabilen ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.
- .
- Plan onama sınırı içerisinde Turizm amacına yönelik aşağıdaki fonksiyonlar yer alacaktır.
- (konut , Çiçekçi ,Misafirhane , Turistik Eşya Satışı.,Pansiyon , Bu tür eşyanın el ile üretimi.,Apart Otel, Enformasyon Büroları.,Lokanta , Toplantı Salonları
- Çayhane-Kahvehane , Araştırma Ofisleri.,Sekerci-Tatlıcı , Acil Yardım Merkezi.,Simitçi-Kurabiye , Karakol Zabıta Danışma Bürosu,Gıda Satış Yerleri , Banka Ofisi,Turizm Acenteleri , Sanat Galerileri,Sergi Holleri , Çevrenin Tarihi ve Geleneksel .Konser Salonları , Karakterinize uygun Demek Merkezleri,
- Cep Tiyatro ve Sinemalar , Geleneksel Türk El Sanatları,Müze, Atölyeler,Kütüphane ,Kreş-Yuva-Okul , Uluslararası Sanatçılar Misafirhanesi,Eczane, PTT,Gazete Bayii , Kitapçı
- Tüppaz bayii açılmayacak küçük miktarda da olsa her türlü patlayıcı madde deposu yapılamaz.
- Demirci,bakırcı,nalbant,v.b. ateşli küçük sanat türlerini izin verilemez.Hediyelek eşya,hatıra eşyaları gibi turistik amaçlı üretim yapan atölyelere ateşli gereç kullanmamak sadece el ile veya küçük elektrikli gereç kullanmak koşulu ile izin verilebilir.
- Pis koku ve gürültü yapan iş kolları kurulamaz. Buna neden olan araçlar ve gereçler kullanılamaz.
- Bu alanlarda üretilecek turistik amaçlı eşyaların bu bölgelerde satılması esastır.
- Kamyon nakli ve yükleme -boşaltma gerektirecek çapta imalat atölyeleri kurulamaz.
- Planda kitle önerilen parsellerdeki düzenlemelerde planda önerilen taban alanı değiştirmemek korunmak koşulu ile projelendirme sırasında yapı boyutları 1 numaralı K.T.V.K. Kurulu kararına bağlı olarak düzenlenecektir.
- Eski eser yapı parselinde mevcut binanın ihyasından başka geçici bile olsa herhangi bir kullanım için izin verilmeyecek belediyesince yıkımı yapılacak binanın restore edilmesine ilişkin taahhütname alınmadan yıkım izni verilmeyecektir.
- Yöresel düzenleme alanlarına ilişkin 1/200 ölçekli projeler İstanbul 1 numaralı K.T.V.K.Ç Kurulunun onayından geçecektir.
- KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR.
- Su tahliye sistemi çevresindeki tarihi eserlerin ve özellikle türbelerin döşeme kotundan aşağıda düzenlenecektir.
- Yol kotlarında mekanda önemli değişikliklere neden olmayacak şekilde zemin altında düzenlemeler yapılabilir.
- Haliç sahil yolu girişindeki mevcut kotlar düşünüldükçe ve planda belediye hizmeti ve terminat alanı olarak düzenlenen alan içerisinde çözümlenecek WC,PTT,Enformasyon vb .projeleri ist.1 numaralı K.T.V.K.kurulunun onayından geçecektir.
- Belediye hizmet ve terminal alanında yapılacak düzenleme sırasında Kalenderhane Caddesi Terminal Alanı ile bağlantısı sağlamak amacıyla servis yolu olarak kullanılabilir.
- Haliç sahil yolu girişinden Eyüp Camii'nin algılanabilmesini sağlayacak yaya,mevdan ve yol düzenlemelerini n yapılmasına özen gösterilmesi gerekmektedir.
- Bu hususlara ilişkin projeler İst.1 Numaralı K.T.V.K.Kurulu onayından geçecektir.
- Kıyı ile ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulacaktır.
- Yöresel Düzenleme Planı yapılacak alan sınırı içinde kalan yerlerde uygulanacak fonksiyonlar 1/200 ölçekli planda belirlenecektir.

..... EYÜP BÖLGESİ JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORU PLAN NOTLARI

1-31.01.2001 tarihle Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik Etüd raporunda planlama alanı

1.1-Yerleşime uygun alanlar

1.2-Önemli alanlar

a)Ö.A.1 Bölgesi b)Ö.A.2 Bölgesi c)Ö.A.3 Bölgesi d)Ö.A.4 Bölgesi e)Ö.A.5 Bölgesi f)Ö.A.6 Bölgesi

1.3-Uygun Olmayan Alanlar

a)U.0.1 Bölgesi b)U.0.2 Bölgesi c)U.0.3 Bölgesi d)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.

2-Yerleşime uygun alanlarda yönetmeliğin öngördüğü şekilde iki katı geçen yapılarda parsel veya ada bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.

3-Ö.A.1-Ö.A.2-Ö.A.4 ve Ö.A.5. bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.

4- Ö.A.3 ve ÖA6 bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında sontojli ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacak ve bu raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

5-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

.....