

KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI - 11.05.2006

MİKROBÖLGELEME PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAĞINA DAİR PLAN NOTU TADİLATI - 21.06.2011

GENEL HÜKÜMLER 23 NOLU MADDESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU TADİLATI - 14.06.2008

KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 18.02.2012

PLAN NOTU İLAVESİ -15.05.2014

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

- 1) 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırıdır.
- 2) Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında ölçü farkı olanlarda imar uygulaması sırasında röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır.
- 3) Uygulama İmar Planında; ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, sağlık tesisi alanı, ibadet yeri, karakol ve spor alanı gibi donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 4) Plan tasdik sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda; sığınak yönetmeliği, özürhükümler yönetmeliği, yangından korunma yönetmeliği, otopark yönetmeliği, imar yönetmeliği (plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen tanımlar ve hükümlerde yönetmelik şartları geçerlidir) ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.
- 5) Nazım İmar Planı plan notları doğrultusunda;
 - a) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'ndan "önce uygulanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları olarak (yol, yeşil alan, otopark vb) kamu eline geçmiş alanlardan gösterilemeyenler" bu plan üzerinde gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlar üzerinde; Nazım İmar Planı Notu doğrultusunda Belediye'ye ait mevcut hizmet birimleri de plana işlenmiştir.
 - b) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın onama tarihinden önce; " Kentsel Sosyal Altyapı Alanları'nda yapılmış inşaatların emsal hakları saklıdır "
 - c) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki fonksiyon ayırım ve istikamet çizgileri; 1/1000 ölçekli planın ölçeğinin gerektirdiği hassasiyete göre çizilmiştir.

- 6) Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirlenen şartlara uyulacaktır.

21.06.2011

- 7) Yerleşime uygun olmayan (YUO simgesi ile gösterilen) Alan sınırının deniz tarafında kalan bölümlerindeki imar istikametleri geçerli olup imar istikameti içindeki yapılaşma alan, fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları şematik olup, bu alanda Zemin Etüd Raporları hazırlanarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmasından sonra imar istikametleri içinde yer alan yapılanma alanlarındaki fonksiyonlar ve yapılanma koşulları yeniden planlanarak onaylanacaktır.
- 8) İnşaat Emsali (KAKS) ve TAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Bina dışında müştemilat yapılamaz. Ağaç revizyonu yapılmadan ve kot kesit alınmadan uygulama yapılamaz.
- 9) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı max TAKS' ı geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.

- 10) Plan tasdik sınırları içinde kalan bütün yapılarda beş kata kadar, planda verilen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulur. Beş kattan sonraki her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.30 m ilave edilir. Yan ve arka bahçe mesafeleri belirtilmeyenlerde yan ve arka bahçe mesafeleri beş kata kadar 4 m'dir.
- 11) Her türlü yaya ve taşıt yollarından ve parsel önündeki pasif yeşiller ile yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş - çıkışı yapılabilir. Ayrıca sahil parsellerinin önünde yer alan dolgu alanlarındaki 3 m ve daha geniş yaya yollarından parsellere mahreç sağlanır.
- 12) Birden fazla bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilir.
- 13) Bodrum katlarda tabii zemin altında kalması şartıyla planda verilen yollardan çekme mesafeleri haricinde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar kapalı otopark yapılabilir.
- 14) Terki yapılmış yeşil alanlardan beş kat dahil çekme mesafeleri min 1.5 m olup, beş kattan sonraki her kat için plan koşulları uygulanacaktır. Yeşil alan tarafında yapılacak çıkmalar yönetmelik şartına tabidir. Terki yapılmış yeşil alana pencere açılabilir. Yeşil alanlarda imar yönetmeliğine göre geçici inşaat izni verilebilir. Yapı yapılabilecek Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarında terkerin yapılması şartı ile yönetmelik doğrultusunda geçici inşaat izni verilebilir.
- 15) 1998 Deprem Yönetmeliğine uygun olmayan binalarda; kat ilavesi ve tevsii (ilave) inşaat yapılamaz.
- 16) Plan sınırı içinde Avan projeye göre uygulama yapılacak; resmi ve özel donatı alanlarında (okul, hastane v.s gibi) bina boyutları ve alanı, planda verilmeyen kat yükseklikleri ile kotlar avan proje ile belirlenecektir. Bu yapılarda ruhsat verilirken mevcut binalar için yapı yaklaşma mesafeleri aranmadan yeni yapılacak yapılar için plan şartları uygulanır.
- 17) Ayrık nizam ve ayrık blok olarak yapılan binalarda binanın cepheleri min 6 m' dir. Ancak binanın ön cephesi dışındaki bir cephe min 2 metreye kadar düşürülebilir.
- 18) Planda yapılaşma koşulları ile H=mevcut verilen yerlerde mevcut binalar korunarak (H=mevcuta göre), planda verilen yapılanma şartlarına uyulmadan uygulama yapılır. Ancak H=mevcut binalar yıkılıp yeniden yapılacağı zaman planda verilen yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılır. Kamuya ait yapılarda H=mevcut'a göre yapılaşma yapılabilir.
- 19) Plan sınırı içindeki binalarda; bodrum kattaki kapalı, zemin kattaki açık otopark alanları, bodrum katlarda yapılan sığınak (gerekli alanın 1.3 katını geçmeyen), kalorifer dairesi, su deposu, hidrofor, gerekiyorsa bodrum veya zemin katta kapıcı dairesi (max 60.00 m²), bekçi odası, ihtiyaç halinde kaloriferli odası, asansörler, tesisat katları (emsalli yerlerde bunlar bina yüksekliğine de katılmaz), galeriler, hava bacaları, her türlü aydınlığın ve ışıklığın 4.5 m²'si, iç bahçeler bodrum katlarda yapılan binanın ortak alanı olarak düzenlenen toplam KAKS alanının %10'u kadar binaya ait depo ile toplantı mahalli, itfaiye tarafından zorunlu görülen her türlü yangın merdiveni, şaftı, min ölçülerdeki SAS odaları ve asansörleri, emsale (KAKS) dahil edilmez. Yukarıda bahsedilen tanımların dışında yönetmelikle getirilen lehte hükümlerden yararlanır.
- 20) Plan alanı sınırları içindeki binalarda; tabii zemin altında yönetmelik şartlarında yapılabilen otoparklar, min alanlı hava bacaları ile ışıklıklar, iç bahçeler yönetmelik şartlarında yapılabilen ve tabii zemine oturmayan teraslar ile zemin katta yapılan açık çıkmalar, asansör boşlukları, arsanın TAKS alanının %20'sini geçmeyen havuzlar, bina dışında min boyutta su depoları, İtfaiye Müdürlüğü tarafından ön görülen her türlü yangın merdiveni, şaftı ve asansörü TAKS'a dahil değildir. Yukarıda bahsedilen tanımların dışında yönetmelikle getirilen lehte hükümlerden yararlanır.
- 21) T1 ve T2 Ticaret alanlarında ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesi'nce uygun görülen cadde ve sokaklarda kalan parsellerin yola bakan cephelerinde bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarları yapılır. Bu alanlar için İlçe Belediye Başkanlığı'nca tasdiklenecek peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0.50 m yüksekliğinde duvar yapılabilir.
- 22) Enerji nakil hatlarının geçtiği parsellerde ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

23) Konut, Ticaret, Ticaret ve Konut alanlarında min parsel büyüklüğü 1000m² olacak şekilde ilgisinin talebi halinde ilgili kurum görüşleri (Şehir Planlama Md, İlçe Belediyesi vb) alınarak açık veya katlı otopark düzenlemeleri yapılabilir. Otopark olarak düzenlenecek alanlarda max.TAKS:0.50 olacak şekilde, dahil olduğu yapı adasının max.KAKS ve hmax değerlerine göre uygulama yapılır. Zemin altında yapılacak 2 kat emsale dahil değildir. Açık veya Katlı Otopark olarak düzenlenen alanlarda otopark fonksiyonu dışında hiçbir fonksiyon kesinlikle yer alamaz. Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onanmadan uygulama yapılamaz. Konut, Ticaret, Ticaret+Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde, dahil olduğu yapı adasının max.TAKS, max.KAKS ve hmax değerlerine uygun olarak öğrenci yurdu ve kreş yapılabilir.

14.06.2008

- 24)** Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim alanlarında ilgisinin talebi halinde bu kurumlar aynı parsel üzerinde yapılabilir. Yapılırken hangi fonksiyon veriliyorsa planda bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşullarına uyulur.
- 25)** Resmi kurum alanlarında birden fazla parsel bulunması ve her parselin ayrı ayrı yapılanma şartlarını sağlaması halinde tevhid yapılmadan parsel bazında da uygulama yapılır.
- 26)** İmar planında; yönetmeliğe göre minimum piyes ölçülerinde yapılaşma sağlayamayan parsellere komşusu bulunduğu parsellerle, mevcut durum dikkate alınarak, tevhid şartı getirmeye Müdürlüğü yetkilidir.
- 27)** Tescilli ve tescilsiz eski eser yapıların bulunduğu parseller ile doğal sit alanlarında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılır. Mevcut eski eser binalar muhafaza edilirken, TAKS - KAKS değerleri aranmaz. Ancak eski eser bina yanına aynı parselde ilave inşaat yapılması durumunda parselin tamamında TAKS ve KAKS değerlerine göre uygulama yapılır. Ayrıca eski eser binanın uygulamasında bahçe mesafelerine ve kat yüksekliklerine bakılmadan kurul kararına göre uygulama yapılır.
- 28)** Ayrık nizamda cephe genişliği 3 m'den az olan parsellerde bina yapılamaz. Cephe genişliği 3 m ve daha fazla olan parseller geriye doğru genişliyorsa cephe şartını sağladığı noktadan itibaren planda verilen ayrık nizam yapılanma şartlarında bina yapılabilir.
- 29)** Yapı yapılacak alanlarda planda bahçe mesafeleri verilmemiş olanlarda; Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, Bağdat Caddesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nden (minibüs yolunun tamamı) min 10 m, diğer yollardan ise min 5 m, yan ve arka bahçelerden ise min 4 m çekilerek plan koşullarında yapı yapılacaktır. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'nde (minibüs yolunun tamamı) ise ön bahçe mesafesi ile mevcut teşekkül dikkate alınarak; ön bahçe mesafesini min 5 m' ye kadar düşürmeye Müdürlüğü yetkilidir.

30) Konut, Ticaret + Konut ile T1 ve T2 Ticaret alanlarındaki yapılardan; sahil parselleri $h=11.00\text{ m}$ yüksekliği, sahil adalarındaki yapılar $h=14.50\text{ m}$ yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar $h=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez. Bu alanlarda E-5'den yüz alan ilk binalar TAKS= 0.25, $h=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez.

31) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde parselin birden fazla yola cephesi olması durumunda, parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS değerini ve $h=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

32) Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan donatı alanlarında yapılacak binalarda plan paftalarındaki yapılanma koşullarına bakılmaksızın (Ortaöğretim ve Özel Ortaöğretim Tesisi, Yüksek Öğretim Tesisi,

Yönetim Merkezi Alanı, Sağlık ve Özel Sağlık Tesisi gibi alanlarda) $h_{max}=18.00\text{ m}$ yüksekliğinde olacaktır. Ancak Özel

İlköğretim ve İlköğretim Tesisi Alanlarında yapılacak binalarda $h_{max}=14.50\text{ m}$, İbadet Yeri Tesislerinde h =serbest olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Bu caddelerden yüz alan donatı alanlarının tamamında max TAKS=0.25 olarak uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarının yer aldığı parsellerin yan veya arka yoldan da yüz almaları durumunda; parselde birden fazla bina yapıldığı takdirde bağlı olduğu yolların yapılanma koşulları uygulanır. Bu konumdaki parsellerde izafi ifraz hattı uygulanır. Uygulanan izafi ifraz hattı parsel cephesine paralel yapılacaktır. Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ise bu izafi ifraz hattına kadarki kısmın max TAKS

değerini ve $h_{max}=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez. İzafi ifraz hattının diğer kısmında ise bu yollardan yüz alan yapılanma koşulunu alarak yapılacak bina veya binaların max TAKS ve max KAKS değeri bu alan üzerinden hesaplanacaktır. Ayrıca E-5'den yüz alan ilk, orta ve yüksek öğretim tesisleri, özel ilk ve orta öğretim tesisleri ile ibadet yeri tesisleri dışında kalan diğer donatı alanlarında E-5'den yüz alan ilk binalar max TAKS= 0.25 ve $h_{max}=18.00\text{ m}$ yüksekliği geçemez.

33) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden cephe alan balta parsellerde bu cadde yapılanma şartlarına göre yapı yapılamadığı hallerde ve eğer diğer bir yoldan yüz alıyor ise bu bölümde yapılanmaları halinde parsel tamamında diğer yolun yapılanma koşullarına göre yapı yapılır.

34) Plan şartlarında yapılaşmaya uygun olmayan parselin, her iki yanında plana göre teşekkül etmiş binaların olması halinde ve yapılaşma sağlamayan parselde mevcut bina bulunması halinde mevcut binanın aynısı veya yan ve arka bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde 6 m bina cephe şartı aranmadan ve max bina derinliği 20 m ve 2 kat yüksekliğinde yapı yapılabilir.

35) Ara parsellerde genişliği 14 m' den küçük olan parsellerde; parselin her iki tarafında ayırık nizama uygun parsel bulunması halinde bina cephesi 6 m, arka ve yan bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde blok tertiplemeye Müdürlüğü yetkilidir. İki yola cephesi olan köşe başı parsellerde ise parsel cephesi 15 m' nin altında olanlarda; yollardan min 5 m, bina cephesi 6 m, yan ve arka bahçeler ise min 1.5 m olacak şekilde Müdürlüğü'nce blok

tertiplenir. Bu blokların yüksekliği $h=14.50\text{ m}$ yi geçemez. Blok derinliği ise 30 m' yi geçemez. Bir parselde birden fazla blok düzenlenebilir. Blok düzenlemelerinde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS ve h =serbest verilen yerlerde de TAKS ve KAKS değerleri aranmaz. Ancak sadece Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü)

Caddesi'nden mahreç alan parsellerde, blok veya bloklar düzenlenirken bina yükseklikleri $h=18.00\text{ m}$ (5 kat) olarak

düzenlenir, ancak yan veya arkadaki yoldan yüz alan ikinci bloklar $h=14.50\text{ m}$ yüksekliğinde olacaktır. Blok

düzenlemelerinde E-5'den cephe alan ilk blok da $h=18.00\text{ m}$ yi geçemez. Ancak ilk bloğun arkasında ikinci blok düzenlenirken; öndeki bloğun bir yan bahçe mesafesi min 3 m' yi sağlayacaktır ve sahil parsellerinde düzenlenen

bloklar ise $h=11.00\text{ m}$ yüksekliğindedir. Ancak parsel derinliği 40 m'den sonra ve arka yola cephesi olması şartı ile

sadece arka yoldan yüz alan blok $h=14.50\text{ m}$ yüksekliğindedir.

36) Ara parsellerde genişliği; 14 m' den küçük 12 m' den büyük parsellerde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS ve h =serbest verilen yerlerde TAKS ve KAKS değerleri aranmadan, blok derinliği max 30 m, blok başlarında bahçe mesafesi min 4 m olacak şekilde; ara parsellerde genişliği 12 m' den küçük 9 m ve daha büyük parsellerde TAKS ve KAKS değeri aranmadan blok derinliği max 30 m, blok başlarında yan bahçe mesafeleri min 3 m olacak şekilde

$h=14.50\text{ m}$ yüksekliğinde ikili blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken sağır duvar oluşturulamaz. Bu

tür bloklar düzenlenirken; Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi ve E-5'den yüz alan ilk binaların yüksekliği $\frac{18.02.2012}{h=18.00\text{ m}}$ ' dir. Ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan blokların yüksekliği $\frac{18.02.2012}{h=14.50\text{ m}}$ ' dir.

- 37)** Mevcut teşekkülün veya parselasyon durumunun gerektirdiği hallerde, %25 çizgisinin altında kalan az yoğun konut alanlarında (sahil parseli hariç) ve Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan 14 m'den büyük parsellerde TAKS'a bağlı olarak, parsel cephesi 14 m'den küçük parsellerde ise TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde hmax= 12.50 m yüksekliğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 1.5 m olacak şekilde TAKS ve KAKS aranmadan ikili, üçlü veya daha fazla bitişik blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken hiçbir şekilde sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür blok ve bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi yüksekliği hmax= 15.50 m' dir. Bu blokların arkasında tekrar aynı parsellerde ikinci bloklar düzenlenemez, ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan bloklar düzenlenebilir ve hmax=12.50 m' dir.
- 38)** TAKS ve KAKS aynı anda uygulanan gerek mevcut teşekkülün gerekse parselasyonun gerektirdiği hallerde; parsel cephesi 14 m'den küçük olanlarda KAKS aranmadan, parsel cephesi 14 m'den büyük olanlarda KAKS'a bağlı olarak; Müdürlükçe ön, yan ve arka bahçe mesafelerine bağlı olmadan, bina cephe şartı aranmadan max 30 m derinliğinde hmax=12.50 m yüksekliğinde üçlü blok veya bitişik blok düzenlenir. Blok düzenlenen bu parsellerde; arka yola da cephesi olması durumunda aynı bloklar düzenlenir. Blok düzenlemelerinde sağır duvar oluşturulamaz. Parsel sınırına min 1.5 m bırakılır.
- 39)** Müdürlükçe düzenlenen bloklarda mevcut teşekkül dikkate alınarak yollardan çekme mesafeleri plandaki koşullara bağlı olmadan Müdürlüğü'nce belirlenecektir.
- 40)** Sahil parselleri de dahil bütün parseller ifraz olurken ifrazdan sonra oluşacak her parselin cephesinin en az 16 m olması gerekir. Sahil parsellerinde ifraz yapılırken; ifrazdan sonra oluşacak parsellerde, yeni sahil parseli min 40 m derinliğinde olacaktır. Diğer parsellerde derinlik şartı aranmaz. İfrazın sonunda ise; oluşacak her parselin alanı min 600 m²'yi, sahil parseli olması durumunda ise bu parselin alanı min 800 m²'yi sağlayacaktır.
- 41)** Sahil adası ve sahil parselleri dışında mevcut teşekkül ve parselasyon gerektirdiği hallerde iki ve ikiden çok yoldan cephe alan inşaat müsaite ancak cephe ve alan ölçüleri bakımından normal ifraz şartlarını sağlamayan parseller cephe ve alan şartı aranmaksızın yapılaşma şartlarını sağlaması durumunda en fazla ikiye ifraz edilebilir.
- 42)** Çekme ve çatı katı yapılamaz. Ancak imar yönetmeliğine uygun olarak çatı arası yapılabilir.
- 43)** Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, sahil parselleri ve sahil adaları dışında kalan parsellerde; ön bahçe mesafesi 6.00 m ve daha az çekilenlerde yolun yüksek noktasından kot alınır. 6.00 m' den fazla çekildiği takdirde ön cephe ortalaması alınır. Yoldan geriye doğru yükselen parsellerde (ters meyilli parsellerde) ön cephe ortalaması alınır ve (±0.00) seviyesinde tesviye edilebilir. Yoldan düşük ön bahçeler tretuar seviyesinde doldurulacaktır.
- 44)** Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde; kot, cadde tretuar üst seviyesinden verilecek ve caddeye göre (köşe başı dahil) düşük olan ön bahçeler tretuar boyunca, tretuar seviyesinde doldurulacaktır. Ayrıca yan ve arka bahçelerdeki tabii zemin kotu muhafaza edilecektir. Yola göre ters meyilli olan arsalarda, ön bahçeler tretuar seviyesinde ve tretuar boyunca, yan ve arka bahçeler de komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde +1.00 kotunda parsel tamamında tesviye edilebilir.
- 45)** Sahil adalarında denizden yüz alan ilk parsel sahil parseli olup bina yüksekliği ise; $\frac{18.02.2012}{h=11.00\text{ m}}$ yi geçemez. Sahilden yüz alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde sahile bakan ilk yapının arkasındaki yapılarda sahil parseli statüsü uygulanır. Eğer sahil parselinin arka yola da cephesi var ise bu yola cepheli son binaya sahil adası $\frac{18.02.2012}{h=14.50\text{ m}}$ statüsü uygulanır. Son bina sadece yan yola cepheli olduğunda sahil parseli statüsü uygulanır. Ancak

arka yola cepheli son binanın denize bakan cephesinin sahil cephesi kadastral hududundan en az 40m mesafede olması şartı aranacaktır. Ayrıca köşe başı sahil parselinin arkasında yol yok ise parsel tamamında sahil parseli statüsü uygulanır. Kıyı kenar çizgisinden min 10 m çekilecektir.

- 46) Sahil parsellerinde ve sahil adalarında kot yolun bina hizasındaki yüksek noktasından alınır. Sahil parselinde geriye doğru yükselen parsellerde ise; binanın zemine oturduğu yerdeki ön cephe ortalaması alınabilir veya yolun bina hizasındaki yüksek noktasından kot alması durumunda ise eğimden dolayı bir kat açığa çıkabilir. Ancak, birden fazla kat açığa çıkması durumunda bodrum katın taban döşemesinden 1.00 m aşağısına kadarki kısım tesviye edilerek doldurulacaktır. ± 0.00 seviyesinde ise binadan 3.5 m geriye kadar olan çevresi tesviye edilebilir.
- 47) "İGDAŞ" altyapı hatlarına min 0.80 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.
- 48) Bu planda tereddütle düşülen hususlarda çevre yapılanma şartları dikkate alınarak İlçe Belediye Başkanlığı'nca belirlenecek hususlara göre uygulama yapılacaktır.

-Planda 11.00 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 3 katlı, 14.50 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 4 katlı, 18.00 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 5 katlı yapı yapılabilir.

18.02.2012

11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ

T.T.15.05.2014

ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

- 1- Kadıköy ilçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılanma koşullarında;
- Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m. ve 5m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m.,
Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 m. çekilecektir.
 - Derinliği 50m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2m.,
Derinliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır.

15.05.2014