

## I- PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

- I-1.** Plan Paftaları, Plan Açıklama Raporu ve Plan Hükümleri ayrılmaz bir bütündür.
- I-2.** Bu plan notlarında;  
İlgili K. ve T.V.K.Bölge Kurulu: Koruma Kurulu  
İstanbul Yenileme Alanları K.ve T.V. Koruma Bölge Kurulu: Yenileme Kurulu  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı: İBB  
Beyoğlu Belediye Başkanlığı: İlçe Belediyesi  
Beyoğlu Kentsel Sit Alanı K.ve T.V. Yeraltı ve Yerüstü Envanteri: Envanter  
Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Kaynaklarla Mevcut ve Kayıp Eski Eser Araştırma Paftaları ve Listeleri (Mevcut ve Kayıp E.E.Araştırma Envanteri): Kayıp Eser Envanteri olarak tanımlanmıştır.
- I-3.** Plan onanması sonrasında; Belediyesince gerek görülen alanlarda, Plan Hükümleri esas alınarak kentsel tasarım projeleri hazırlanabilir. Hazırlanacak kentsel tasarım projeleri Koruma Kurulunun uygun görüşü ve Belediyenin onayı ile yürürlüğe girer.
- I-4.** Tescilli kültür varlığı yapılar (anıt eser ve sivil mimarlık örneği) veya parsellerde, özgün korunması gerekli yapı formu korunacak olup eklenti, ek yapı, kat ilavesi ile ilgili talepler, Koruma Kurulu'na değerlendirilerek alınacak karara göre uygulama yapılır.
- I-5.** Tescilli yapıların yapı oturumları ve imar istikametleri Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'nde belirtilen koordinat sistemine bağlı olarak hazırlanacak, rölöve ve vaziyet planındaki yapı oturumuna göre Belediyesince belirlenecektir.
- I-6.** Planda ve plan notlarında Avan Proje şartı getirilen alanlarda; İstanbul İmar Yönetmeliğinin Avan Projeler ile ilgili maddelerinde tanımlanan asgari değerlerin altında olan Avan Proje tekliflerinde, hazırlanan Avan Projeler İlçe Belediyesince onaylanacaktır.
- I-7.** Kentsel çalışma alanı, kentsel sosyal altyapı ve kentsel teknik altyapı alanlarında tip proje ile uygulama yapılamaz. Donatı alanlarında planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde, çevre yapılanma koşulları ve dokusuna aykırı olmamak, gerekli ise çekme mesafeleri bırakılmak şartı ile maksimum TAKS:0,60 aşılmaksızın avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- I-8.** Donatı alanlarında envanterde yer alan korunması gerekli kültür varlıkları (anıt eser, sivil mimarlık örnekleri ) kamu mülkiyetine geçtikten sonra restore edilerek planda verilen işlevde kullanılacaktır. Söz konusu taşınmazlar kamu mülkiyetine geçinceye kadar maliklerince koruma ve onarımlarının sağlanması kaydı ile fiziksel kapasitesi aşılmayacak, özgünlüğü bozulmayacak şekilde, özgün veya mevcut işleviyle kullanılabilir.
- I-9.** Bu planda belirlenen donatı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamaz.
- I-10.** Planda gösterilen donatı alanlarının yer aldığı parsellerde, parselin donatı alanında kalan kısmı ifraz edilerek kamuya terkin edilmeden uygulama yapılamaz.
- I-11.** Envanter ile Kayıp Eser Envanteri kaydı bulunan parsellerde ve komşuluğu parsellerde her türlü hafriyat KUDEB denetiminde yapılacaktır. Planlama alanının tamamında Hafriyat-kazı esnasında Tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin tespiti halinde bu eserler gerekli belgeleme çalışmaları yapılarak, Koruma Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- I-12.** Planlama alanının tamamı 1. Derece Deprem Bölgesidir. Parsel ölçeğinde yapılacak Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak Deprem Yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Zemin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerinde belirlenen esaslara uygun hazırlanacaktır.
- I-13.** (13.11.2013 tarih, 2013/2131 sayılı İBB Meclis kararı ve 15.11.2013 onanlı plan notu değişikliği)  
Bu planın onay tarihinden önce ruhsat alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan ve planlama alanında envantere veya kayıp eser envanterinde yer alan kültür varlığı bulunmayan parsellerde inşaat ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılması kaydıyla ruhsat yenileme, tadilat ruhsatı (deprem yönetmeliğine göre güçlendirme, mimari iç ve dış tadilatlar, cephe tadilatı vb. amaçlar için) yapı kullanma izin belgesi işlemleri ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Bu parsellerde planda verilen fonksiyonlara göre fonksiyon değişikliği yapılabilir. Bu uygulamalarda 4708 sayılı Kanun hükümlerine uyulması şarttır. Binaların yıkılıp yapılması halinde bu plan şartları geçerlidir.
- I-14.** Planda getirilen fonksiyonlar dışındaki işlevlere; ilgili merkezi ve yerel idarelerce işletme ruhsatı verilemez. Planda gösterilen Ticaret Alanları tamamında; planda verilen fonksiyon dışı tesislerinin işletme ruhsatları 1/1000 ölçekli planların onanmasından sonra ilgili birimlerce; plan uygulaması için belirlenecek 5'er yıllık etaplarda en fazla iki etap içinde iptal edilerek plandaki fonksiyonun sağlanması için gerekli önlemler alınacak, yaptırımlar ve kısıtlamalar getirilecektir.
- I-15.** Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde, özel vakıf, azınlık hayrat vakıfları vasfında, kamu-özel mülkiyete tabii anıt eser ve eski eser yapıların korunması gerekli kültür varlığı yapıların ve arsalarının (medrese, sıbyan mektebi, darülkurra, darülşifahane, tabhane, tekke, mektep, sebil, çeşme vb.) vakıf hayrat olanlar (903 sayılı kanunla kurulmuş vakıflar hariç), vakfiyelerindeki kayıtlar çerçevesinde öncelikle planda getirilen asli fonksiyonuna en yakın çağdaş yeni işlevi içeren fonksiyonlar ile kullanılacak veya, Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü alınarak ilgili Koruma Kurulu uygun kararı ile eğitim-sağlık-sosyal ve kültürel tesis vb. işlevlere dönük kullanılacaktır. İlgili idarece söz konusu vakıf mülkü taşınmazın planda belirtilen donatı işlevini gerçekleştirecek kamu kurumuna satış, değiş-tokuş, devir veya kamulaştırması yapılmayacağına beyanı, ilgili kurumların olumlu görüşleri alınması halinde planda öngörülen donatı alanı özel donatı olarak ilgili vakıf idaresince kullanılabilir.
- I-16.** Planda kültürel tesis alanı, sağlık tesis alanı, sosyal-kültürel tesis alanı olarak ayrılan, özel mülkiyete tabi olan parseller, ilgili kurum görüşü ve muvafakatı alınmak şartıyla, kamulaştırma yapıncaya kadar malikince, planda belirtilen donatı işlevinde kullanılabilir.
- I-17.** Yeşil Alanlar, Park ve Dinlenme Alanları, Kapalı ve Açık Spor Alanları, Çocuk Bahçesi, Meydan, Kavşak Alanları içindeki Envanterde yer alan Vakıf hayrat mülkiyeti dışındaki Kültür Varlıkları, kamu mülkiyetine geçtikten sonra restore edilecek ve sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.
- I-18.** Beyoğlu Kentsel Sit Alanı 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı İst 1 No'lu K.ve T.V.K Kurulu Kararı ile alınan sit kararı sonrası, Geçiş Dönemi Yapılanma Koşulları ile verilen fonksiyon ve yapılanma koşullarına göre yapılan binalar fiziksel eskime veya yıkılma durumunda ve/veya plan onaylanıncaya kadar temel üstü vizesi almamış olması durumunda bu plan kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

- I-19.** 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının onayından önce ilgili Koruma Kurulu kararı ile projesi onaylanmış parsellerde, plan ile çelişen durumlar olması halinde ilgili Koruma Kurulunca alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.
- I-20.** Çevre düzeni, toplum sağlığı ve kültür varlıklarının korunması için; olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağı işletmeler, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayrisihhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilemez.
- I-21.** Rekonstrüksiyonu yapılacak olan sivil mimarlık örneği yapılar, zorunluluk arz etmesi durumunda ilgili Koruma Kurulu uygun kararıyla parsel ölçüsünde geri çekilebilir. Planlama alanındaki özgün sokak dokuları ve kaplamaları korunacaktır, ancak zorunlu durumlarda belirtilen yol genişliğinden farklı olarak kısmi genişletme ve daralma yapılabilir.
- I-22.** Planda genel olarak belirlenen Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları yanısıra; 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, ilgili Koruma Kurulu olumlu görüşü alınarak, Heliport Yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait “Helikopter İniş-Kalkış Pistleri” (Heliport Alanı) düzenlenebilir.
- I-23.** Planlama alanı tamamında; eğimden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. Eğimden dolayı 2 kattan daha fazla bodrum kat açığa çıkması halinde, açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir, diğer katlar ortak alan olarak düzenlenir.
- I-24.** Planda imar uygulaması aşamasında; halihazır ve kadastral paftaların uyumsuzluğu, plan gösterim şekilleri nedeni ile teknik hata olarak değerlendirilebilecek ölçekteki kayma ve çelişkili durumlar; geçerli aplikasyon krokisi, teşekkül ile birlikte, kamu yararı gözetilerek İlçe Belediyesi’nce değerlendirilir.
- I-25.** Planda ölçek nedeni ile gösterilemeyen yol-kaldırım ve yeşil alanlara rastlayan mevcut veya ilgili idarece planlanan trafo, İGDAŞ regülatörü, İSKİ vana-regülatörü, hava bacası... vb. teknik altyapı tesislerin yapımı; envanter ile ilişkileri, kamu yararı gözetilerek Koruma Kurulu kararına göre İlçe Belediyesi’nce değerlendirilir.
- I-26.** Planda ve Plan Notlarında belirtilmeyen konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa aykırı olmamak koşulu ile “İstanbul İl İmar Yönetmeliği”, “Otopark Yönetmeliği”, 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.

## **II- PLAN ÖZEL HÜKÜMLERİ**

### **II-1. KENTSEL TASARIM ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

- II-1-1.** Plan genel hükümlerinde tanımlanan kentsel tasarım alanları için planda verilen işlev değiştirilmeksizin, yapı yoğunluğu arttırılmadan, 1/500, 1/200, 1/100 ve gerekirse daha üst ölçekte Kentsel Tasarım Projeleri ile uygulamaya geçilebilir. Kentsel Tasarım Projeleri uygulamayı yönlendirecek hükümler ve çözümler içeren projeler olup Belediyesince hazırlanacak Kentsel Tasarım Projeleri, ilgili Koruma Kurulu’nca onanmadan uygulamaya geçilemez.
- II-1-2.** Kentsel tasarım projelerinde öncelikle anıt eserler, anıt eser cepheli sokaklar, sivil mimarlık eserleri yoğun sokaklar öncelikli olmak üzere alan tamamında bölge-sokak-ada-parcel-yapı

ölçeğinde 3.boyutu da içerecek ve üzerinden ölçü alınabilecek ölçekte sokak silüetleri çıkarılacaktır. Kentsel tasarım projeleri doğrultusunda bölge-sokak-ada-parcel ve yapı ölçeğinde detayları içerecek, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Silüeti etkisi göz önünde bulundurulacaktır.

- II-1-3.** Kentsel Tasarım Projelerinde; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı dokusuna uygun kent mobilyaları kullanılacak, mevcut yeşil doku korunarak İstanbul ile özdeşleşen ağaç türleri ile peyzaj kalitesi zenginleştirilecektir. Kentsel Tasarım Projeleri; parsel iç bahçe kullanımı, sokak-yapı ilişkisi, cephe ve silüet özellikleri, mimari öge ve kent mobilyası öğeleri v.b.gibi detay projeleri içerecektir.
- II-1-4.** Kentsel tasarım proje alanları büyüklüğü minimum sokak ölçeğinde yapılacaktır.
- II-1-5.** Anıt Eser ve/veya sokak ölçeğindeki Kentsel Tasarım Projeleri asgari anıt esere bütün yönleriyle cephe veren sokaklar ölçeğinde yapılacaktır. Kentsel Tasarım Projelerinde tarihsel olay ve kişilerle özdeşleşmiş mekânların bütünselliğinin korunmasına dikkat edilmelidir. Birden fazla yapının tek işletme olarak kullanılması halinde, ilgili Koruma Kurulu kararı ile ortak kullanım çözümleri getirilebilir.
- II-1-6.** İstanbul Metrosu (Taksim-Yenikapı) ve Kabataş-Şişli-Tekstilkent Metrosu, Kabataş-Taksim Füniküler, Karaköy-Tünel Yer altı Metro Hattına ait güzergah ve istasyon-durak yerleri ölçek hassasiyetinde plana aktarılmıştır, bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı elemanları (depo-sığınak alanları, havalandırma bacaları vb.) kentsel tasarım projelerinde çözümlenecektir.
- II-1-7.** Korunması gerekli kültür varlığı yapıların yoğun olduğu alanlardaki sokaklarda yol kotları olabildiğince orijinal seviyesine getirilecektir.
- II-1-8.** Kentsel Tasarım projeleri hiçbir şekilde planı tadil etme amaçlı kullanılamaz.

## **II-2. HALIÇ TERSANESİ:**

- II-2-1.** 07.07.1993 gün ve 4720 sayılı İst 1 No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı ile belirlenen Kentsel Sit Alanı ve 22.03.1995 gün ve 6482 sayılı İst 1 No'lu K.ve T.V.K. Kurulu kararı ile belirlenen Tarihi Sit Alanı sınırı içinde yer alan yalnızca Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanterinde yer alan tescilli anıt eser, havuz, sivil mimarlık örnekleri orijinal kontur ve gabarileri ile, korumaya değer olmayan eklentilerinden arındırılarak restitüsyonu ve restorasyonu yapılarak korunacaktır.
- II-2-2.** Haliç Tersanesi Kültürel Tesis Alanı ve Uygulamalı Denizcilik Eğitim Alanı olup bu alanda tersane işlevini de içerecek şekilde tarihten günümüze, geleneksel tekne ve yapım tekniklerinin uygulamalı olarak yapımı, eğitimi, sergilenmesi ve kullanımına dönük, turizme açık, tarihten günümüze bilimsel müzecilikle ilgili fonksiyonlar ile deniz sporlarının gelişimine dönük eğitim birimleri-amatör spor kulüpleri, lokaller yer alacaktır. Alanda turizm ve rekreasyon amaçlı sosyal-kültürel aktiviteleri sağlayacak tekneler ve tekne yapım tekniklerinin uygulamalı olarak sergilendiği açık hava sergileri, bilim ve sanayi müzeleri, kapalı sergi salonları, tanıtım-eğitim seminerleri ve gösterimlerinin yapılacağı konferans salonları, kütüphane, sanat atölyeleri, kitap ve turizme yönelik satış yerleri ile sosyal tesis ve misafirhaneler, kafeterya, lokanta, çayevi gibi yeme-içme yerleri ile belediye yönetim birimleri yer alabilir.
- II-2-3.** Haliç Tersanesi Kültürel Tesis Alanı 18/04/2000 tarih ve 2000/34 ve 31/01/2005 tarih ve 2005/03 sayılı Özelleştirme İdaresi Yüksek Kurulu Kararları gereği orijinal tersane fonksiyonu ile birlikte kullanılacak olup, alanda yer alacak işlevlerin dağılımı ve kullanımını, hazırlanacak avan projelere göre alınacak ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygulama yapılacaktır.

### **II-3. YENİLEME ALANLARI:**

**II-3-1.** 20/02/2006 tarihli 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurul Kararı ile belirlenen Tarlabası Bölgesi, Cezayir Çıkmazı (Fransız Sokağı) ve Çevresi, Tophane Bölgesi, Galata Kulesi ve Çevresi, Beyoğlu Belediye Başkanlığı Binası ve Çevresi, Bedrettin Mahallesi Yenileme Alanlarında; 5366 sayılı yasa ve yönetmelikleri geçerli olup, ilgili mevzuat çerçevesinde Yenileme Kurulunca onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır.

**II-3-2.** Plan onanması sonrasında, 5366 sayılı kanun çerçevesinde yeni belirlenecek Yenileme Alanlarında bu planın Yenileme Alanları ile ilgili hükümleri geçerlidir.

### **II-4. KORUNMASI GEREKLİ KENTSEL UNSURLAR**

#### **II-4-1. DOĞAL UNSURLAR:**

**KIYILAR:** Haliç ve İstanbul Boğazı kıyıları mevcut durumu ile korunması esastır. Gerekli hallerde kıyı formunun değiştirilmesi, Koruma Amaçlı Kentsel Tasarım ve/veya Peyzaj Düzenleme Projelerinin ilgili Koruma Kurulu'na onaylanması ile gerçekleştirilebilir.

**YEŞİL ALANLAR VE AĞAÇLAR:** Planda gösterilen yeşil alanlar, tescilli anıt ağaçlar korunacak, tespiti yapılan nitelikli ağaçlar ilgili kurumun incelemesi yapılarak, gerekli ise ilgili Koruma Kurulu kararı ile anıt ağaç tescilinin yapılması sağlanarak korunacaktır. Bu alanların kent yaşamını anlamlı kılmak amacıyla düzenlenmesi, hazırlanacak Koruma Amaçlı ve/veya Peyzaj Düzenleme Projelerinin ilgili Koruma Kurulu'na onayından sonra gerçekleştirilebilir. Kültür varlığı olarak tescillenmiş yapıların bahçeleri eski karakterleri korunarak yeniden düzenlenebilecektir. Düzenleme projelerinde ilgili Koruma Kurulunun onayı zorunludur.

#### **II-4-2. ARKEOLOJİK UNSURLAR:**

Planda belirtilmeyen ve donatı alanları dışında kalan arkeolojik unsurlar (sarnıçlar, kalıntılar...vb.) ilgili Koruma Kurulu kararı ile kültürel amaçlı kullanım getirilerek kullanılabilir.

#### **II-4-3. 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-4-4. ALTYAPI UNSURLARI:**

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının 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 Beyoğlu 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-4-5. DİĞER UNSURLAR:**

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının 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.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının 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 ışiksiz reklam panosu,.....vb. eklentiler yer alamaz.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tamamındaki yapıların cephelerinde; klima, havalandırma tesisatı üniteleri, her tür anten, gsm baz istasyonu yer alamaz.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının 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.

Beyoğlu Kentsel Sit Alanının 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. A. KONUT YERLEŞME ALANLARI**

**III-A-1.** Planda kitle çizilen konut alanlarında plandan ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

**III-A-2.** Konut alanlarında ev pansiyonculuğu yapılamaz. Planda gösterilen Konut+Ticaret alanları dışında; konut alanlarındaki yapıların yalnızca zemin katlarında, umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, cafetarya, lokanta, çay ocağı içermeyen, bölge günlük perakende ticaret ihtiyaçlarının temini için ticari birim talepleri İlçe Belediyesi'nce değerlendirilir.

**III-A-3.** Kamuya ait öğrenci yurtları, özel ve vakıf öğrenci yurtları, plan notlarının Konut Alanları ve Konut+Ticaret Alanları lejantında belirlenen alanlarda yer alabilir.

#### **III-B. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

##### **III-B-1. Yönetim Merkezleri**

**III-B-1-1.** Yönetim Merkezleri 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-B-1-2.** Bu alanlardaki metropoliten alana hizmet veren mevcut Yönetim (Maliye, SSK, Gümrük Binaları vb) bir program dahilinde kentsel sit dışına desantralizasyonu sağlanacak, bu alanlarda metropoliten ölçekte hizmet verecek yönetim, idari tesislerin yerleşimine izin verilmeyecektir.

##### **III-B-2. Askeri Alanlar**

Askeri alanlarda 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Taksim Atatürk Kültür Merkezinin komşuluğunda yer alan askeri alanda (Gümüşsuyu Askeri Hastanesi ve Kışlası), mevcut tescilli yapılar korunacak, ek yapı

yapılmayacak, askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde bu alanlar ilgili Koruma Kurulu'nun olumlu görüşü alınarak Atatürk Kültür Merkezi ile bütünleştirilerek kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanları olarak düzenlenecektir. Kasımpaşa Askeri Kışlası askeri alan kullanımlarının tamamının veya bir kısmının kalkması halinde ise bu alanlar mevcut tescilli yapılar korunarak, kültür merkezi, kongre merkezi, müze ve sergi alanları olarak sosyal kültürel işlevlere kavuşturulacaktır. Bu alanlardaki eski eserlerin dışındaki diğer alanlar peyzaj kalitesi arttırılmak amacıyla yeşil alan ile bütünleştirilecek şekilde düzenlenecektir.

### **III-B-3. Konsolosluk Alanları**

Konsolosluk Alanlarında; yabancı ülke Elçilik, Konsoloslukları ve Elçilik diğer idari-kültürel-egitim-lojman tesisleri yer alabilir.

### **III-B-4. Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları (T.H.T)**

**III-B-4-1.** Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı turizm-ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır.

**III-B-4-2.** Bu alanlarda perakende ticaret birimleri, mefruşat-tekstil ve konfeksiyon ürünleri-konfeksiyon satış birimleri, çok katlı mağazalar, konaklama alanları, turizme yönelik perakende ticaret alanları ve bu birimlere hizmet eden konaklama tesisleri, motel, butik otel, oteller, kongre merkezleri, tiyatro, sinema, iş hanları, yeme-içme faaliyetlerine dönük çayevi, geleneksel ve yöresel mutfak kültürünü yansıtan lokanta, kafeterya, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, müzik çeşitleri eğitimi-dinletisi yapılacak kültürel birimler, bölgenin karakterine uygun kültür öğelerinin korunması, yaşatılması, eğitimi, araştırılması gibi konularda çalışmalar yapacak dernek, vakıf, sivil toplum örgütleri, dershaneler, kurslar, cam boyama, porselen ve seramik sanatı, el yapımı oyuncak, nakış, kumaş boyama, sedef kakma, geleneksel müzik aletleri, altın ve gümüş takı-telkari ve ev eşyaları, soğuk bakır el işçiliği, oltu taşı-lületaşı vb. her tür değerli doğal taş işleme, hat, ebru, tezhip, minyatür, kitap ciltleme ve onarımı, çerçeve, resim, heykel, ahşap el işçiliği, hediyelik eşya, halı, kilim, el örgüsü, hasır sepet ve kutu, bakırcılık, küçük çaplı matbaa ve baskı işleri, nargile-pipo imalatı vb. gibi kirlenici olmayan geleneksel el sanatları üretimi ve perakende pazarlaması-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, antikacı ve mezat salonları ve nitelikli konut yer alabilir. Yerel özellik arz eden sokak ve bölgelerde, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinin ve özgün işlevlerin korunması çerçevesinde yukarıda tanımlanan işlevlerin kullanımının kısıtlanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir. Tarihi ticaret işlevini devam ettiren Balık Pazarı (Sahne Sokak-Dudu Odaları Sokak) cepheli parsellerde umuma açık istirahat, eğlence yeri, cafe, cafeterya, lokanta, çay ocağı içermeyen tarihi ticaret ve pazarlama işlevi korunacaktır.

**III-B-4-3.** Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü ve önerileri alınmak şartı ile özel (eğitim-sağlık-kültür-asansör otopark vb.) donatı alanı yapılabilir.

**III-B-4-4.** Planlarda belirlenen turizm-hizmet-ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde ve hanlarda; **III-B-4-2.** maddesinde belirtilen alt fonksiyonların yer alacağı, ihtisaslaşma bölgeleri-sokakları-hanları Belediyesi'nce yapılacak çalışmalarda belirlenecektir.

**III-B-4-5.** Hanların avlularında Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan mescit, çeşme, anıt ağaç vb. korunacaktır.

**III-B-4-6.** Turizm-Hizmet-Ticaret Alanları fonksiyonu içinde kalan 303 ada 56 parseldeki binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda, ilgili Koruma Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

### **III-B-5. Üçüncü Derece Ticaret Alanları (T3)**

**III-B-5-1.** 3. Derece Ticaret Alanları; metropoliten ve ulusal ölçekte hizmet veren ofis birimleri ile bu birimlere hizmet veren ticaret türleri lineer gelişimi gösteren bölgelerdir. Bu alanlarda; lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dersaneler, kurslar, kültürel tesisler ve konut işlevi, turizm-konaklama yer olabilir. Depolama-imalat işlevleri yer alamaz.

### **III-B-6. Konut+Ticaret Alanları (K+T)**

**III-B-6-1.** Planda gösterilen Konut+Ticaret Alanlarında; zemin katlar perakende ticaret ve hizmet, üst katlar konuttur. (K+T) Fonksiyon Alanlarında depolama-imalat işlevleri ve 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, kitapevi, dernek, sosyal ve kültürel tesisler yer olabilir.

### **III-B-7. Hamamlar**

**III-B-7-1.** Hamamlar mevcut, tescilli ve orijinal hamam kullanımını devam ettiren yapılarıdır. Asli kullanımı devam ettirilerek korunacak, asli fonksiyonu ile korunarak kullanılamaz ise, asli fonksiyonuna yakın olan banyo salonu, sauna, fizik-tedavi, rehabilitasyon-sağlık merkezi, jimnastik salonu vb. gibi sağlık-spor çeşitli sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar yer olabilir. Hamam yapıları bağımsız bölümler oluşturulacak şekilde ticari işlevlere kavuşturulamaz.

### **III-B-8. Turizm+Konaklama Alanları**

**III-B-8-1.** Turizm+Konaklama Alanlarında; Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal kimliğine yakışır, bölgesel kalkınmaya, fiziksel ve ekonomik gelişmeye, sosyal açıdan canlılık getirici prestijli Turizm-Konaklama Tesisleri ve bu sektöre hizmet eden ticari tesisler yer alacaktır.

**III-B-8-2.** Turizm-Konaklama Alanları fonksiyonu içinde kalan 752 ada 2 parsel, 743 ada 17 parsel ile 304 ada 1 parsellerdeki yüksek katlı binaların yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumunda ilgili Koruma Kurulu kararına göre işlem yapılacaktır.

**III-B-8-3.** Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe Mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanında; projeler asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları ile düzenleme yapılacak, yapılanma koşulları ve maksimum zemin+10 katı geçmemek üzere irtifalar belirlenecektir. Bu çalışmalarda anıt eser ve sivil mimarlık örnekleri, doğal çevre, çevre yapılanma koşulları, gelişen prestijli konaklama alanları ile Talimhane Turizm Bölgesinin turizm potansiyeli ve gelişme eğilimleri vb. özellikler de göz önünde bulundurulur. Bu alanadaki tüm parsellerin yapılanma koşulları asgari sokak ölçeğinde hazırlanacak analiz ve silüet çalışmaları neticesinde ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenir.

**III-B-8-4.** Bu alanda yapılması düşünülen tevhid ve ifraz önerileri asgari ada ölçeğinde yapılacak çalışmalarla belirlenir. Belirlenen tevhid ve ifraz işlemleri Koruma Kurulu kararıyla uygulanır. Zemin ve bodrum katların parsel tamamında yapılanma talepleri Kurul Kararı doğrultusunda belirlenecektir.

**III-B-8-5.** Planda gösterilen Talimhane-Kocatepe Mahallesi, Talimhane Bölgesi Turizm+Konaklama Alanında Konaklama alanlarında, Tarlabası Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi cephesinde



turizme dönük ticaret, yeme-içme faaliyetleri ve seyahat acentesi, bankalar, rehberlik vb...büro işlevleri, hizmet fonksiyonu yer alabilir.

### **III-B-9. Belediye Hizmet Alanları**

**III-B-9-1.** Belediye Hizmet Alanlarında Belediye Teknik Altyapı ve Yönetim Hizmet Birimleri yer alacak, teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır. Bu alanlar atık yönetimi, ayırıştırma, yeniden kazanımı, araç bakım-onarım birimleri olarak kullanılamaz.

### **III-B-10. İtfaiye Alanları**

**III-B-10-1.**İtfaiye Alanlarında; teknik gereksinimler doğrultusunda düzenlemeler yapılacaktır.

## **III-C. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **III-C-1. Parklar ve Dinlenme Alanları**

**III-C-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-C-1-2.** Yeşil alanlardaki düzenlemeler kentsel tasarım ve/veya peyzaj projesi ile yapılacak, bu alanlarda Envanterde yer alan tescilli sivil mimarlık örnekleri, restitüsyonu ve restorasyonu yapılmak şartıyla; kamu mülkiyetine geçtikten sonra sosyal-kültürel amaçlı kullanılacaktır.

**III-C-1-3.** Park ve Dinlenme Alanlarından Marmara ve Haliç sahilindeki yeşil alanlar için peyzaj projesi ölçeğinde düzenleme yapılacaktır.

### **III-C-2. Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları**

**III-C-2-1.** Kapalı Semt Spor Alanlarında; planda belirlenen yapılanma koşulları içerisinde avan projesine göre düzenleme yapılacaktır.

**III-C-2-2.** 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 aşmayan ve maksimum 250m2 kapalı alanı geçmeyen tek katlı sökülür takılır elemanlarla yapılanma yer alabilir.

### **III-C-3. Arkeolojik Park-Sergileme Park Alanları (Tophane Parkı)**

**III-C-3-1.** Beyoğlu İlçesinde yapılmış arkeolojik kazı sonrası ortaya çıkarılan taşınabilir kültür varlıklarının sergilenmesi amacı ile yapılacak düzenleme alanları ve park, yeşil alan olarak kullanılacaktır. Mevcut kalıntıların sergilenmesi, ışıklandırılması, korunması amacı ile şeffaf sökülüp takılabilir öğelerle sınırlandırılması ve üstlerinin kapatılması ilgili Koruma Kurulu'nca uygun görüş alınarak yapılabilir.

**III-C-3-2.** Tarihi Tophane Sanayi Yapıları, Tophane'i Amire Binalarına ait mevcut duvarlar korunacak, kayıp eserlerin orijinal ön cephesi Meclis'i Mebusan Caddesi cephesinde ilgili Koruma Kurulu kararı ile ihya edilecek, orijinalliğini tamamlayan diğer kayıp duvarlar tamamlanacaktır.

### **III-C-4. Mezarlık+Hazire Alanları**

**III-C-4-1.** Bu alanlarda, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanlarına servi dikilerek ağaçlandırılacaktır.

**III-C-4-2.** Türbe, hazire ve mezarlıklar mevcut orijinal duvarları ile birlikte korunacak, kısmen mevcut veya olmayan duvarlar orijinal malzeme-biçim-oranında tamamlanarak duvarla çevrilecektir.

**III-C-4-3.** 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-D. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

#### **III-D-1. İlköğretim Öncesi Eğitim (Kreş) Alanları**

**III-D-1-1.** İlköğretim Öncesi Eğitim (Kreş) Alanlarında; Anaokulu İlköğretim Öncesi Eğitim-Kreş yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut kültür varlığı yapıların restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

#### **III-D-2. İlköğretim Tesisleri Alanları**

**III-D-2-1.** Planda belirtilen İlköğretim Tesisleri Alanlarında; İlköğretim Tesisleri yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

#### **III-D-3. Ortaöğretim Tesisleri (Lise) Alanları**

**III-D-3-1.** Ortaöğretim Tesisleri Alanlarında; Lise, Anadolu Lisesi gibi Ortaöğretim Tesisleri (lise) yapılacaktır. Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacaktır.

#### **III-D-4. Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisleri Alanları**

**III-D-4-1.** 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-D-4-2.** Haliç Tersanesi yanı 916 ada 2 parseldeki Meslek Lisesi ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınmak kaydı ile Deniz Taşıtları Tasarım ve İnşası ile Denizcilik ve Deniz Adamlığı Eğitim ve Öğretimine ilişkin Meslek Lisesi olarak düzenlenebilir.

#### **III-D-5. Üniversite Alanları**

**III-D-5-1.** Yükseköğretim Tesisleri Alanlarında; Üniversite, Yüksek Okul, Enstitü gibi Yüksek Öğretim Tesisleri yapılacaktır. Beyoğlu Kentsel Sit Alanında; planda belirlenenler dışında yeni kamu-vakıf-özel üniversiteler kurulamaz.

**III-D-5-2.** Ancak kampus alanları planlama alanı dışında bulunmak kaydıyla yeni kurulacak üniversitelere ait rektörlük, kütüphane, sosyal-kültürel tesisleri, ulusal ve uluslararası öğretim elemanları için misafirhaneleri plan notlarının, Turizm-Hizmet-Ticaret ve Konaklama Tesis Alanları lejantında belirlenen alanlarda yer alabilir.

**III-D-5-3.** Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

#### **III-D-6. Kültürel Tesis Alanları**

**III-D-6-1.** Kültürel Tesis Alanlarında; kültür merkezleri, halk eğitim merkezleri, mesleki-sosyal-kültürel eğitim merkezleri, kültür evleri, kütüphane, araştırma merkezleri, müze, açık hava sergileri, bilim ve sanayi müzeleri, kapalı sergi salonları, tanıtım-eğitim seminerleri ve gösterimlerinin yapılacağı konferans salonları, sanat atölyeleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları ..vb gibi kültürel yapılar ile bu birimlere hizmet veren kafeterya, lokanta, çayevi ile idari birimler yapılabilir.

**III-D-6-2.** Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen

kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

**III-D-6-3.** Evliya Çelebi Mahallesi, 13 Pafta, 301 ada, 2 parselde yer alan Kültürel Tesis Alanı; yapılanma şartları E:3,00 olup ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek avan projesinde belirlenmek şartı ile Özel Kültürel Tesis Alanı olarak değerlendirilebilir.

### **III-D-7. Sosyal-Kültürel Tesis Alanları**

**III-D-7-1.** İBB ve İlçe Belediyesince; kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim yapıları belediye idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetsel yapılar, huzurevleri, bakımevleri, kreş, öğrenci yurdu, nikah dairesi, kadın sığınma evleri, özürllüler eğitim merkezleri, aşevleri gibi sosyal yardım birimleri vb. gibi işlevler ile sem. ölçeğinde sağlık birimleri, küçük ölçekli sağlık tesisleri (ana çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri, güçsüzler evi, sığınma evleri, yetiştirme yurdu...vb.) yer alabilir. Bu alanlarda Vakıflar Genel Müdürlüğü, Üniversiteler ve Kamu Kurum ve Kuruluşları ile özel mülk sahipleri de kendi mülkiyetlerindeki taşınmazlarda planda verilen bu işlevi kullanabilir.

**III-D-7-2.** Bu alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Beyoğlu Belediyesi ve kamu kurum kuruluşları ile üniversitelerce gününbirlik amaçlar için kullanılmak, konaklama tesisleri yer almamak koşulu ile misafirhane-sosyal tesis-dinlenme tesisi yapılabilir.

**III-D-7-3.** Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

### **III-D-8. Sağlık Tesisleri Alanları**

**III-D-8-1.** Sağlık Tesis Alanlarında; çevre yapılanma değerleri aşılmaksızın Araştırma-Devlet-SGK-ihhtisas, 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-D-8-2.** Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

### **III-D-9. Özel Eğitim Tesisleri Alanları**

**III-D-9-1.** Özel Eğitim Tesisleri alanları içinde Yüksek Öğrenim Tesisleri (üniversite) yer alamaz.

**III-D-9-2.** Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

### **III-D-10. Özel Sağlık Tesisleri Alanları**

**III-D-10-1.** Özel Sağlık Tesisleri Alanları ilçe sağlık birimi ölçeğinde düzenlenecek küçük ölçekli hastane, araştırma hastanesi, doğumevi, ana çocuk sağlığı birimleri, huzurevleridir.

**III-D-10-2.** Bu alanlarda öncelikle Envanterde yer alan tescilli mevcut eski eser yapılar restorasyonu yapılarak kullanılacak, Kayıp Eser Araştırma Envanteri'nde yer alan ve planda ihya kararı getirilen kayıp eserler ilgili Koruma Kurulu'nca uygun kararı alınması sonrasında rekonstrüksiyonu yapılarak kullanılacaktır.

### III-D-11. Dini Tesisler Alanları

III-D-11-1. Bu alanlarda Dini Tesisler yapılabilir.

III-D-11-2. Bu alanda bulunan ve plan notlarının Mezarlık ve Hazire Alanları maddesinde tanımlanan dışındaki mezarlık-hazire-türbe-mezar yerleri hakkında ilgili plan notları aynen geçerlidir. Bu alanlarda otopark, yeraltı otoparkı düzenlenemez.

### III-E. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

#### III-E-1. Yaya Aksları Alanları

III-E-1-1. Yaya aksları alanları, tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir.

III-E-1-2. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarında belirtilen yaya aksları alanları kısmen servis yolları olarak düzenlenebilir.

III-E-1-3. Planda belirtilenler dışında Haliç-Marmara sahili yeşil alanları, kentsel tasarım projesi ölçeğinde düzenlenecek ve mevcut yaya ulaşımı ile bütünleştirilecektir. Anıt eser nitelikli külliye alanlarında mevcut yaya yolları korunacak ve yaya aksları ile bütünleştirilecektir.

#### III-E-2. Yaya Meydanları Alanları

III-E-2-1. Yaya meydanları alanları, tanımlanan meydan alanlarına açılan sokakları da içerecek şekilde sergi, seremoni, tören vb. aktivitelerin olabileceği şekilde kentsel tasarım projeleri ölçeğinde çözümlenecektir.

III-E-2-2. Bu alanlarda planda gösterilen yer altı toplu taşıma türlerine ait yer altı istasyon çıkışları, yer üstü toplu taşıma türlerine ait açık durak yerleri yer alabilir, kapalı istasyon yapıları yer alamaz.

#### III-E-3. Kat Otoparkı Alanları

III-E-3-1. Ada tamamında veya adanın bir kısmında gösterilen kat otoparkları için ayrılan tüm parseller öncelikle tevhit edilmeden uygulama yapılamaz. Ancak zorunlu hallerde, ilgili Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü doğrultusunda kısmi uygulama yapılabilir. İlgili idarece taşınmazın devri, kamulaştırması yapılmayacağına beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen kat otoparkı özel kat otoparkı olarak ilgisince kullanılabilir.

III-E-3-2. Kat otoparkları içinde yer aldığı adanın ve yakın çevre yapılanma koşullarını aşmayacak ve cephe uyumunu sağlayacak şekilde hazırlanacak avan projesi ilgili Koruma Kurulu kararı alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.

III-E-3-3. Planda gösterilen kat otoparkları dışında, Plan Notlarının Turizm+Hizmet+Ticaret ve 3.Derece Ticaret Alanları lejantında belirlenen alanlarda, Planda belirlenen istikamet, arka imar hattı, bina derinlikleri, irtifa, blok boyları değiştirilmeksizin, Envanter ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan anıt eser, sivil mimarlık örneği ve kayıp eser bulunmayan parsellerde, cephe uyumluluğu sağlanmak kaydıyla, trafik ve işlev açısından ilgili kamu kurum ve kuruluş uygun görüşleri alınmak şartıyla kamuya ait ve özel asansör otoparklar düzenlenebilir.

III-E-3-4. Planda gösterilen kat otoparklarında çatı yapılmadan, terası çatı bahçesi olarak düzenlenip Belediyesince sosyal kültürel amaçlı kullanılabilir.

III-E-3-5. Kat otoparklarında İstanbul İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.

#### III-E-4. Yer Altı Otoparkı Alanları

- III-E-4-1.** Planda gösterilen yer altı otoparkları;  $\pm 0.00$  kotu altında, Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan eserler korunmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmak ve İlgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile, topoğrafyaya uyularak görsel etkiyi bozmayacak, kademelendirilerek şekilde düzenlenmek ve mevcut yeşil dokusu korunacak şekilde yapılabilir. İlgili idarece taşınmazın satış, değiş-tokuş-devri, kamulaştırması yapılmayacağına beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen yeraltı otoparkı özel yeraltı otoparkı olarak ilgilisince kullanılabilir.
- III-E-4-2.** Planda yer altı otoparkı olarak gösterilenler dışındaki; kültürel ve doğal değerlere sahip alanların dışında, sosyal-kültürel amaçla tahsis edilen alanlardaki binaların bodrum katlarında veya bahçelerinin zemin altında ilgili kurum görüşleri, İstanbul Büyükşehir Belediyesi UKOME görüşü ve ilgili Koruma Kurulu uygun kararı alınması, yapılacak araştırmalarda arkeolojik kalıntıya rastlanmaması halinde kamuya açık yer altı otoparkı yapılabilir.
- III-E-4-3.** Meydan, yol alanlarının  $\pm 0.00$  kotu altında Envanter ile Kayıp Eser Envanterde yer alan eserler korunmak şartıyla, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile, kamuya ait yeraltı otoparkı yapılabilir.
- III-E-4-4.** Planda Tarlabası Bulvarı üzerinde Yeraltı Otoparkı, /1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra bir bütün veya kısmi olarak yer altı otoparkı giriş-çıkış noktaları, sokakların açıldığı noktaları da içerecek şekilde Kentsel Tasarım Projesi ile düzenlenecek olup, bu alanlarda hazırlanacak avan projelerin ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanması ile uygulamaya geçilecektir.
- III-E-4-5.** Planda 750 adada gösterilen YOP alanında ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun kararı vermesinin ardından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projelere göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda bodrum katlardaki otopark katlarında Atatürk Kültür Merkezi'ne ait Tiyatro Sahnesi-Dekor Ambarları-Atölyeler-Boyahane vb. teknik birimler onaylı avan projesinde belirlenen şartlarda yer alabilir.
- III-E-4-6.** 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra bu alanlarda hazırlanacak avan projesi ilgili Koruma Kurulu kararı alınmak şartıyla İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.
- III-E-4-7.** Yer altı otoparklarında İstanbul İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği şartlarına uyulacaktır.
- III-E-5. Yer Altı Toplu Taşıma Aksları -Durak Alanları :**
- III-E-5-1.** İstanbul Metrosu (Taksim-Yenikapı) ve Kabataş-Şişli-Tekstilkent Metrosu, Kabataş-Taksim Füniküler, Karaköy-Tünel Yer altı Metro Hattı Toplu Taşıma Aksı olarak durak yerleri, teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı alanları düzenlenecektir. İstanbul Metrosu Taksim-Yenikapı ve Kabataş-Şişli-Tekstilkent Metro Hattı'na ait güzergah ve istasyon-durak alanları ölçek hassasiyetinde plana aktarılmış olup istasyon yerleri ve bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı alanları (depo-sığınak alanları, havalandırma bacaları vb.) ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek projelerde gösterilecektir.
- III-E-5-2.** Bu alanlar zemin üstü yeşil alan ve yaya ağırlıklı çözümlenecektir.
- III-E-5-3.** İstanbul Taksim-Yenikapı Metro Hattının Haliç geçişini sağlayan Köprü Projesi sembolik olarak plana aktarılmış olup Envanter ve yeraltı arkeolojik değerleri ve silueti korumak, eski eserlere zarar verecek uygulamalardan kaçınmak ve ilgili Koruma Kurulu'nun olumlu görüşü alınmak şartıyla; İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, Fen İşleri Daire Başkanlığı, Projeler Daire

Başkanlığı ve ilgili idareler koordinasyonunda kesinleştirilecek ve ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek projelerde gösterilecektir.

- III-E-5-4.** Planda gösterilen ulaşım sistemi içindeki Yer Altı Toplu Taşıma Aksları ve İstasyon Alanları ile Yer Altı Kavşak Çözümleri getirilen alanlarda, yapılacak kazılarda; bu çalışmalarda yer almayan eserlere ait olabilecek kalıntı çıkması halinde belgeleme çalışmaları yapılarak, korunması gerekli eski eser olarak tescil edilmesi durumunda; Yer Altı Müzeleri, Sergileme Galerisi Terasları vb. çözümler getirilecektir. Bu kapsamda yapılacak projeler ilgili Koruma Kurulu Kararı ile uygulama yapılır.
- III-E-5-5.** Planda gösterilen ulaşım sistemi içindeki Yer Altı Toplu Taşıma Aksları ve İstasyon Alanları üzerinde yer alan parsellerdeki yapılanmalarda, ilgili kurumun görüşü alınmadan hafriyat ve uygulama yapılamaz.
- III-E-6. Yüzeysel Toplu Taşıma Aksları : (Cadde Tramvayı)**
- III-E-6-1.** Eminönü-Beşiktaş arasındaki raylı sistem LRT Hattı-Cadde Tramvayı olarak düzenlenecektir. Eminönü-Beşiktaş LRT Hattı'na ait güzergah ve istasyon-durak alanları ölçek hassasiyetinde sembolik olarak plana aktarılmış olup istasyon yerleri ve bu alanlara ait teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar ve üstyapı alanları (alt geçitler-havalandırma bacaları vb.) ilgili Koruma Kurulu kararı ile uygun görülecek Kentsel Tasarım Projelerinde gösterilecektir.
- III-E-6-2.** Yüzeysel 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 araçlı ulaşım sisteminin hemzemin geçişlere olanak sağlayacak şekilde kısmi olarak devamlılığı sağlanacaktır.
- III-E-7. Yüzeysel Turistik Gezi Güzergahı-Toplu Taşıma Aksları (Nostaljik Tramvay)**
- III-E-7-1.** Yüzeysel Turistik Gezi Güzergahı-Toplu Taşıma Aksları ve durak yerleri yayalaştırılacak, kentsel tasarım projesi ile düzenlenecek, yatay düzlemde yaya sirkülasyonunun devamlılığını sağlayıcı her tür önlemler alınacaktır.
- III-E-7-2.** Bu alanda, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının dokusuna uygun tramvay türleri veya çevreye zararlı etkileri olmayan küçük lastik tekerlekli toplu taşıma türleri, uygunluğu etüt edilerek düzenleme yapılabilir.
- III-E-7-3.** Mevcut Taksim-Tünel Tramvay (İstiklal Caddesi) Hattı Gezi Güzergahı (Nostaljik Tramvay) olarak düzenlenecektir. Taksim Caddesi ve Ana Çeşmesi Sokak girişinde, komşuluğu kültür varlıklarının silüetini etkilemeyecek ölçüde tek katlı, sökülür takılıp elemanlar ile Tramvay depo ve bakım hizmetleri için düzenleme yapılabilir.
- III-E-8. Deniz Ulaşımı Aksları-Deniz Yolları İskele Alanları**
- III-E-8-1.** Deniz Yolları İskeleleri Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan yapılar korunmak şartıyla kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.
- III-E-8-2.** Beyoğlu İlçesinin deniz ulaşım payının artırılması kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca geliştirilecek Kabataş Ulaşım Transfer Merkezi Alanı; Beyoğlu İlçesinin dokusuna uygun deniz ulaşım türleri-sistemlerine ait, teknik eğitim ve hizmet alanları, geleneksel deniz tekneleri ulaşım birimleri, meydanlar yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesi İlgili Koruma Kurulu kararı ile uygulama yapılacaktır
- III-E-8-3.** Deniz ulaşımı akslarında Haliç ulaşımı güzergahlarında; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan anıt eser-sivil mimarlık örneği mevcut iskeleler restore edilerek; yakın çevresinde yaya ulaşımı ve toplu taşıma sistemleri ile desteklenmek şartıyla kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.

**III-E-8-4.** Belirtilen güzergahlarda, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal dokusuna yakışır, birinci sınıf hizmet verecek gerek ulaşım amaçlı gerek turistik amaçlı kullanımlara uygun, deniz ulaşım sistemleri etüt edilerek kullanılabilir.

**III-E-8-5.** Karaköy İskele alanlarında sadece sahil kısmına denk gelen kesimlerde görsel kirlilik yaratmayacak, Beyoğlu Kentsel Sit Alanının dokusuna uygun boyutlarda; dolgu-yeni rihtim düzenlemesi gerektirmeyen iskele yapıları yer alacak, iskele yapıları dışındaki alanlar açık alan olarak düzenlenecektir.

### **III-E-9. Turistik Gezi Deniz Ulaşımı Aksları–Turistik Gezi İskele Alanları**

**III-E-9-1.** Turistik Gezi Deniz Ulaşımı akslarında (Dolmabahçe-Kabataş-Fındıklı-Karaköy-Haliç) Beyoğlu Kentsel Sit Alanının tarihsel-kültürel-fiziksel ve doğal dokusuna yakışır, birinci sınıf hizmet ve turistik amaçlı kullanımlara uygun, deniz ulaşım sistemleri etüt edilerek kullanılabilir.

**III-E-9-2.** Turistik Gezi İskele Alanları semboliktir. Kentsel tasarım ölçeğinde, bölgedeki Beyoğlu Envanteri ile Kayıp Eser Envanteri yoğun alanlar, bu alanlara ulaşan yaya aksları ve yol güzergahlarındaki meydanlarla bütünleştirilerek kentsel tasarım projesi ile düzenlenecek ve iskele yerleri kesinleştirilecektir.

### **II-E-10. Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları**

**III-E-10-1.** Afet Durumlarında Kullanılacak Heliport Alanları İstanbul geneli için hazırlanan afet durumlarında acil ulaşım ve eylem planı çerçevesinde plana aktarılmıştır.

**III-E-10-2.** Heliport Yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

**III-E-10-3.** Belirtilenler dışında heliport alanları için plan notlarının I-26. maddesi çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

### **III-E-11. Ulaşım Transfer Merkezi Alanları**

**III-E-11-1.** Kabataş Ulaşım Transfer Alanı; karayolu, denizyolu, yeraltı ve yerüstü raylı sistemlerin entegrasyonunun yapıldığı alandır. Beyoğlu İlçesinin deniz ulaşım payının artırılması kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca geliştirilecek Kabataş LRT ve Deniz Ulaşım İskele Alanında; Beyoğlu İlçesinin dokusuna uygun deniz ulaşım türleri-sistemlerine ait, iskeleler, teknik eğitim ve hizmet alanları, geleneksel deniz tekneleri ulaşım birimleri, trafo, ulaşım sisteminin entegrasyonunu sağlayacak yeraltı otoparkı, duraklar, bir katlı bekleme salonları, sökülüp takılabilir elemanlardan yapılmış yiyecek, içecek, gazete, dergi, bilet satış büfeleri, wc, açık-yeraltı otoparkları, müze, sergileme alanları, yeşil alanlar meydanlar yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesinin ilgili Koruma Kurulu uygun kararı ile uygulama yapılacaktır.

**III-E-11-2.** Taksim Ulaşım Transfer Alanı; karayolu, yeraltı ve yerüstü raylı sistemlerin entegrasyonunun yapıldığı alandır. Bu alanda Yeraltı Toplu Taşıma Raylı Sistemlerine ait ulaşım birimleri, trafo, ulaşım sisteminin entegrasyonunu sağlayacak ve yeraltında düzenlenecek; otopark, istasyonlar, bekleme salonları, yiyecek, içecek, gazete, dergi, bilet satış büfeleri, wc, müze, sergileme alanları yer üstünde ise yer altı istasyon çıkışları, yeşil alanlar meydanlar yer alabilir. Kentsel Tasarım Projesinin ilgili Koruma Kurulu uygun kararı ile uygulama yapılacaktır.

**III-E-11-3.** Kabataş Ulaşım Transfer Alanı içerisinde Beyoğlu İlçesinin silüetini zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine kademeli yapılar düzenlenecek, teknik gereksinimler doğrultusunda ayrılan yapı alanları dışında kalan alanlarda kamuya açık rekreasyon amaçlı düzenlemeler, meydanlar ve kayıp eserlerden özgün yerinde olanların ihyası yapılacaktır.

### **III-E-12. Birinci Derece Yollar**

**III-E-12-1.** I.Derece yollar, yol güzergahına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.

**III-E-12-2.** Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım (itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılacaktır.

### **III-E-13. İkinci Derece Yollar**

**III-E-13-1.** 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 ile düzenlenecektir.

**III-E-13-2.** Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

### **III-E-14. Üçüncü Derece Yollar**

**III-E-14-1.** III. derece yollar gerekli ise tek yönlü ve saat ayarlı trafik uygulamaları ile düzenlenecektir.

**III-E-14-2.** Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, otopark, taksi durağı, acil yardım araç cepleri yapılacaktır.

### **III-E-15. Kavşak Alanları**

**III-E-15-1.**Kavşakların kesin sınırları ve düzenleme şekilleri Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde 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 kentsel tasarım projesi ile düzenlenecektir.

**III-E-15-2.** 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-A. YENİ YAPILAŞMALARDA GENEL HÜKÜMLER**

**IV-A-1.** Planlama bütününde yer alan parsellerde eğer yanlarında, önünde ve arkasında tescilli bir kültür varlığına komşuluk durumu yoksa ve planda sosyal donatı alanları dışında kalan alanlarda kalıyor ise bu plan notlarına uyularak hazırlanan projelerin Belediyesince onayı ile uygulama yapılacaktır. Parsellerde yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde, eğer yanlarında, önünde ve arkasında tescilli yapılmış bir kültür varlığına komşuluk durumu bulunuyor ise ilgili Koruma Kurulu uygun kararı alınması zorunludur.

**IV-A-2.** İnşaat Uygulamasında her 25 m<sup>2</sup> inşaat alanı için bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilecektir. Parsel bünyesinde belirlenen ağaçların dikimi sağlanamıyorsa İlçe Belediyesinin göstereceği yeşil alanlar üzerinde dikim yapılacaktır.



**IV-A-3.** 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.

Bu alanlarda ayırık nizam yapılaşma yapılacaksa; ön bahçe 5.00 m.'den, yan bahçe 3.00 m.'den az olamaz. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi bina konturları arasında 6.00 m. cumbalar arasında 4.00 m.'den az olmamak koşuluyla planda gösterilen arka istikamet sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir.

## **IV-B. ARSA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

### **IV-B-1. Parsel Boyutları**

Aşağıdaki koşullara uymayan parseller komşu parsellerden en az biriyle tevhid edilmeden yapılaşma izni verilemez.

\***Bitişik düzen** yapılaşmalarda önden ve arkadan cephe alan parsellerde her iki cephede de cephe genişliği ölçülerine uygun olacaktır.

\***Köşe parsellerde** iki yola bakan uzunluklardan geniş yola bakan parsel genişliği, dar yola bakan parsel derinliği kabul edilecektir.

\***Blok başı parsellerde** (üç yoldan cephesi olan) komşuya bitişik olmayan orta kısım parsel genişliği, komşuya bitişik olan yan kısımlar parsel derinliği kabul edilecektir

### **IV-B-1-1. Parsel Genişlikleri**

**Bitişik düzen** yapılaşmaya açık parsellerde genişlik en az: 4,00 m.,

**Köşe parsellerde** genişlik en az: 4,00 m.,

**Blok başı parsellerde** genişlik en az: 4,00 m.,

### **IV-B-1-2. Parsel Derinlikleri**

Asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile; Minimum 5 m. dir. Maksimum Plandaki ölçüler esastır.

### **IV-B-1-3. Özel Durumlar için Hükümler**

\*Malik tarafından bir bölümü yeşil alana terk edilen parsellerde; İstanbul İmar Yönetmeliğine göre çıkma yapılamaması durumunda, maksimum 1.5m. açık çıkma yapılarak planla terk edilen parsel arka sınırına kadar yaklaşılabilir.

### **IV-B-2. Tevhid ve İfraz Koşulları**

#### **IV-B-2-1. Genel Koşullar**

\* Planda tevhidini öngörülen parseller tevhid edilmeden uygulama yapılamaz.

\* Kentsel dokunun özgünlüğünü yitirdiği alanlarda imar koşullarına uymayan küçük parseller birleştirilerek tevhid edilebilir.

\* Sosyal donatı alanlarında kamuya terkin ettirilen parsellerde terkin aşamasında tevhid veya ifraz yapılabilir.

\* İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen asgari ifraz koşulları dışındaki, Kentsel Tasarım Projelerinde öngörülecek ifrazlarda İlçe Belediyesi yetkilidir.

\*İmar alamayacak şekilde parsel cephesi ya da derinliği yetersiz olan arsalar komşu parselin en az biri ile birleşip yeniden ifraz edilerek yapılaşmaya açılabilir. İfraz sonucu oluşan parsellerin her biri plan hükümlerinde belirtilen minimum parsel boyutu ve büyüklüğünden küçük olamaz.

\*Planda; ada içlerinde yeşil veya herhangi bir sosyal-tekniik altyapı alanı olarak düzenleme yapılmış parsellerde, arka istikamet sınırına ulaşmak için tevhid, ifraz, tevhidten ifraz ve ifrazdan tevhid yapılmasına dönük anlaşma sağlanmadığı durumlarda, arka istikamet sınırı

içinde kalan, donatı alanında yer alan parsellere ait artık parseller oluşturulamaz, bu tür artık parseller donatı alanına katılır.

\*Bir parsel arka istikamet sınırına erişmede planda öngörülen tevhid konusunda diğer parsel veya parsellerle anlaşamadığı takdirde; asgari piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile, plan notlarında öngörülen asgari parsel boyutlarını sağlayamıyor ise kendi parselinin arka sınırından asgari 1 m. çekerek yapılanma alabilmesi ve kendi parsel sınırları içinde arka çizgisini belirleme de İlçe Belediye Başkanlıkları yetkilidir.

#### **IV-B-2-2. Tevhid ve İfrazlardaki Yetkiler**

\* Planda kütle çizilerek, öngörülen zorunlu ifraz, tevhid ve terkinlerin yapılmasında İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

\* TAKS, KAKS ve Hmaks verilen alanlarda; ifraz, tevhid ve terkinlerin yapılmasında İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

\* Planda ifrazen tevhid öngörülen parsellerde, planda ifraz hattı belirtilmemiş ise, ifraz hattının belirlenmesinde İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.

\* Planda belirlenen tevhid ve ifrazın dışındaki, kentsel tasarım projeleri ile önerilen tevhit ve ifrazlarda İlçe Belediyesi yetkilidir. Kentsel tasarım projelerindeki kültür varlığı olan parsellerde öngörülen tevhid ve ifrazlar, İlçe Belediyesinin teklifi ile ilgili Koruma Kurulunca değerlendirilir.

#### **IV-C. BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

-Cephe uzunluğu minimum 4.00 m.dir.

-Bina derinliği minimum 4.00 m.,

##### **IV-C-1. Binalara Kot Verilmesi**

**IV-C-1-1. Bitişik Düzen Binalarda** Binalara arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotundan ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenar hizasındaki trotuar seviyesi-yüksek kot  $\pm 0.00$  alınarak kot verilir.

\* İrtifa yüksek kottan alınmak sureti ile yapılacak yapılarda 3.00 m. açığa çıkması halinde her 3.00 m.'de bir kademe yapılır. 3.00 m. açığa çıktığı noktadan komşu parsel veya yola 1.50 m.'den fazla (1.50 m dahil) kaldığı takdirde 3.00 m. çekilecektir.

\* Köşe başı parseller haricinde, birden fazla sokaktan cephe alan parsellerde; kot, cephe aldığı her sokak için ayrıca belirlenecektir. Planda kademe hattı belirtilmeyen durumlarda İlçe Belediyesince kademe hattı belirlenecektir.

**IV-C-1-2. Ayrık Düzen Binalarda** yoldan çekme mesafeleri 5.00 m. ve ya daha az olması durumunda blok hizasındaki tretuar seviyesinin en üst noktasından kot verilir. Blokun yol hizasındaki köşelerinin eğimi %30 dan fazla ise ve özel durumlarda; kot verilecek nokta İlçe Belediyesince belirlenecektir.

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

#### **IV-D. YAPI ÖĞELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

##### **IV-D-1. Çıkmalar**

###### **IV-D-1-1. Genel Hükümler**

\*Aşağıda tanımlanan çıkma biçimleri ve boyutları dışında çıkma yapılamaz.

\*Çıkma uzunluğu 1.50 m.den az, 6.00 m.den fazla olamaz. Çıkmalar komşu parsellere 1.50 m. den fazla yaklaşamaz. Bir cephede birden fazla çıkma yapılacaksa, çıkma araları 1.50 m. den az olamaz.

- \* Komşu parsele 1.50 m.den fazla yaklaşmamak kaydıyla 0.20 m.'yi geçmeyen süsleme çıkması cephe uzunluğunca kesintisiz yapılabilir.

#### **IV-D-1-2. Yol Genişliklerine Göre Kısıtlamalar:**

- \*Genişliği 6.00 m.'den az olan yollara bakan cephelere çıkma yapılamaz.
- \*Genişliği 6.00 m. ile 7.00 m. arasında (6 m. dahil) olan yollara bakan cephelerde mevcut teşekküle göre çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği en çok 0.75 m.'dir.
- \*Genişliği 7.00 m. ile 9.00 m. arasında (7 m. dahil) olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 0.90 m.'dir.
- \*Genişliği 9.00 m.'den fazla (9 m. dahil) olan yollara bakan cephelerde çıkma derinliği en çok 1.00 m.'dir.
- \*Arka cephelerde yer alan açık ve kapalı çıkmalarda derinlik en çok 1.50 m.'dir.

#### **IV-D-1-3. Çıkmalarla İlgili Özel Hükümler**

Cadde ya da sokak cephelerinde yalnız kapalı, arka cephelerde açık ya da kapalı çıkma yapılmasında aşağıdaki koşullar uygulanacaktır:

- \*Arka cephelerdeki kapalı ve açık çıkmalarda, arka komşu sınırına 3.00 m.den az yaklaşmamak ve yan parsellerden 1.50 m. çekilmek şartıyla; çıkma derinlikleri İmar Yönetmeliğine göre uygulanacaktır. Planda H:15.50m.öngörülen yapılarda çıkma derinlikleri 1,50m., H:15.50m.üstü irtifa öngörülen yapılarda çıkma derinlikleri 1,20m. aşamaz.
- \* Yan bahçelerdeki kapalı ve açık çıkmalarda, yan komşu sınırına 3.00 m.den az yaklaşmamak şartı ile; çıkma derinlikleri İmar Yönetmeliğine göre uygulanacaktır.

#### **IV-D-2. Saçaklar**

- \*Yerel yapı karakterine uygun saçak yapılıp yapılmaması hususunda İlçe Belediyesi yetkilidir. Saçak yapılacaksa; planda verilen irtifanın en üst kotundan cephe düzlemi boyunca 50 cm parapet yükseltildikten sonra 60 cm saçak çıkılabilir.

#### **IV-D-3. Çatılar**

- \* Kentsel Sit Alanı tamamında kırma çatı, teras çatı veya kış bahçesi yapılabilir.
- \* Çatı eğimi %33 aşılmamak üzere "kırma çatı"dır. Hiçbir durumda çatı mahya yüksekliği 3,50m.aşamaz. Çatı yüzeyi meyili saçak ucundan hesaplanır.
- \* Turizm-konaklama alanlarında teras çatı yapılması zorunludur.
- \* Teras çatı yapılması halinde saçak ucundan itibaren 1.50 m olan kısmı çatı formunda yapılmak kaydıyla, kalan kısmı teras olarak kullanılabilir.
- \* Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler, teraslar İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri çerçevesinde yapılabilir.
- \* Çatılarda; alttaki bağımsız bölüme ait teras çatı, kış bahçesi ve çatı piyesi yapılabilir. Teras çatı yapılması halinde alttaki bağımsız bölümün kat alanının % 30 'unu aşmamak üzere şeffaf malzeme ile kapalı alan yapılabilir. Yapılacak kapalı alanın yüksekliği 2,80 m'yi aşamaz.

#### **IV-D-4. Ön Bahçe ve Yan Bahçe Duvarları**

##### **Duvar Yükseklikleri:**

- \*Bahçe duvarlarının yola gelen kısımlarının yükseklikleri harpuşta dahil olmak üzere bulunduğu sokağın duvar yüksekliklerine uygun olacaktır. Duvar karakteri geleneksel çözümlerle çelişmeyecek, gerektiğinde kademelendirilecektir.

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

### **V-A. Genel Hükümler**

- V-A-1.** Planlama alanı; Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 gün ve 99/8109 sayılı kararıyla yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”na göre 1.Derece Deprem Bölgesidir. Yapılaşma sırasında Bayındırlık Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine aynen uyulacak olup 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve ilgili yönetmelikleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- V-A-2.** Planda; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce 04.07.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre, onaylanmış “İstanbul Beyoğlu İlçesi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” esas alınmıştır.
- V-A-3.** Hazırlanacak parsel ölçeğinde Zemin Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları İstanbul İmar Yönetmeliği’nin ilgili maddelerinde belirlenen esaslara uygun hazırlanacaktır.
- V-A-4.** Yapay Dolgu Alanlarında; taşıyıcı özelliği olmayan bu alanlarda gerekli önlemler alınmadan yerleşilmesi uygun değildir. Zemin sıkılaştırması, derin temeller, zemin ıslahı önlemleri dahilinde yapılacak detaylı zemin etüdü ile temel projelendirmesi yapılmalıdır.
- V-A-5.** Yapı temelleri altında sıkışabilir tabaka kalınlığı azaltılarak aşırı oturma problemleri asgariye indirilmelidir.
- V-A-6.** Parsel ölçeğinde hazırlanacak jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında komşu yapı temellerinde mevcut ve bu yapılardan kaynaklanacak olası oturma ve dönmeler belirlenmeli ve temel projelendirmesinde dikkate alınmalıdır.
- V-A-7.** Kontrolsüz dolgudan oluşan Haliç kıyı şevlerinin stabilitesini iyileştirici önlemler alınmalı, Haliç’e karadan toprak-moloz-çöp dökümü yasaklanmalı, kıyılarına dolgu yapılarak yer kazanılmasının engellenmesi, Haliç’e dökülen her tür kanal ve derelerin ön çökeltme işleminden geçirilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca kıyılarda kıyı şev stabilitesini artırıcı olarak tarama-rıhtım yapılabilmesi-şev azaltılması yapılmalıdır. Haliç tabanındaki çamurun kıyı şev güvenliği açısından stabilitesinin bozulmaması için gerekli önlemler alınmalıdır.
- V-A-8.** Zemin suyu seviyesi belirlenmeli, sıvılaşma analizleri yapılmalıdır. Haliç civarında yüksek sıvılaşma riski göz önünde bulundurulmalıdır.
- V-A-9.** Beyoğlu’nda parsel ölçeğinde hazırlanacak zemin etütlerinin ilgili İlçe Belediyesi tarafından görevlendirilecek konu uzmanı jeoloji-jeofizik mühendisi tarafından yerinde gözlem ile kontrolü yapılacaktır.
- V-A-10.** Marmara sahil kesiminde deprem sonrası tsunami etkisi göz önünde bulundurularak, kıyı yönetimi, sahil ve kıyılarda gerekli önlemler alınmalıdır. Haliç ve çevresindeki Beyoğlu Kentsel Sit Alanının Envanteri ile Kayıp Eser Envanterinde yer alan eski eser yapıların zemin hareketleri ile zarar görmemesi için özel önlemler alınmalı, zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- V-A-11.** İnşaat uygulaması sırasında zemin yüzeyinde bulunan mevcut ayrışma zonu hafredilmeli, mütemadi ve radye temel tipleri, saptanacak minimum temel derinliği, gerektiğinde temellerde drenaj önlemleri alınmalı, parsel bazında yapılacak zemin etütleri ile getirilen önlemler alınmalıdır.

**V-B. Yerleşime Uygun Alanlar (YU)**

YU lejantı ile gösterilen alanlar; sert kaya birimlerinin yüzeylenmiş olduğu, eğimin %30 un altındaki, yerleşim açısından önemli bir sorunun beklenmediği jeolojik yönden yerleşime uygun alanlardır.

**V-C. Yerleşime Önemli Uygun Alanlar (ÖA)**

ÖA lejantı ile gösterilen alanlar; sert kaya birimlerinin yüzeylenmiş olduğu, eğimin %30-%50 arasında olduğu ve eğimin %30’un altında olduğu yamaç molozlu alanlar olup; parsel

bazında ayrıntılı zemin etütleri ile ayrışma zonlarının kalınlıkları, tabaka eğimleri ve kazıdan sonra oluşacak şevlerin duraylılığını sağlamak amacı ile dayanma yapıları vb. yapılaşma kriterlerinin belirlenmesi gereken alanlar olup bölgesel ölçekte önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlardır.

**V-D. Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)**

AJE lejantı ile gösterilen alanlar; alüvyon alanlar-kalınlığı fazla dolgu alanları ve eğimi %30'dan fazla olan yamaç molozu alanlar olup; taşıma gücü düşük bu alanlarda hazırlanacak detaylı jeolojik-jeoteknik etütlerle dolgu alanlarının kalınlıkları, dolgu birimleri altındaki zemin özellikleri, ana kaya derinliği ve taşıma gücü, yapılaşma kriterleri, olası maksimum yatay ivme, sıvılaşma riski ve şev stabilite analizleri, oturma analizleri yapılarak bunları önlemeye yönelik zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Jeolojik ve jeoteknik özelliklerinin çok değişken olması nedeniyle temel projelendirmesine yönelik standart araştırmaların yetersiz kaldığı bu alanlarda hazırlanacak ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporları Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onaylatılmalıdır. Bu alanlarda çok yönlü ve kapsamlı çalışmaların yapılması gerekmektedir.

**V-E. Alan Dışı Alanlar (AD)**

AD lejantı ile gösterilen alanlar 2565 sayılı Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri kapsamındaki, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 04.07.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2.maddesine göre, onaylanmış "İstanbul Beyoğlu İlçesi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda çalışma alanı dışında tutulan alanlardır.