

1/5000 ÖLÇEKLİ HARBIYE TARİHİ VE KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/5000 Ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; 31/07/1984 tarih ve 18475 sayılı resmi gazetede ilan edilen “Taşkışla Turizm Merkezi” ve 18/03/1987 tarih ve 11608 sayılı resmi gazetede ilan edilen “Taşkışla II No’lu Turizm Merkezi” hariç olmak üzere İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 11/04/2007 tarih ve 959 sayılı kararı ile ilan edilen, 29.12.2022 tarih ve 11520 sayılı kararı ile sınırları revize edilen “Harbiye Kentsel ve Tarihi Sit Alanı”nı kapsayan plan belgesidir.

1.2. 1/5000 Ölçekli Harbiye Tarihi ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

1.3. Planda çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar 1/5000 ölçek hassasiyetinde sematik olarak gösterildikten, bu plan üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Uygulamaya yönelik net sınırlar Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında netleştirilecektir.

1.4. İlgili mevzuat uyarınca Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları etaplar halinde yapılabilir.

1.5. Bu planda gösterilen umumi ve kamu hizmet alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir. Ölçek nedeniyle gösterilemeyen alanlar, bu planın genel kararlarına uygun olarak Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

1.6. Bu plana göre hazırlanacak Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onanmadan uygulama yapılamaz. Ancak kamuya ait umumi ve kamu hizmet alanlarında Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanıncaya kadar çevre yapılaşma koşullarını aşmamak şartı ile Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılabilir.

1.7. Bu plana uygun olarak hazırlanacak Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında belirlenen umumi ve kamu hizmet alanları kamu eline geçmeden parsellerin kalan kısımlarında uygulama yapılamaz.

1.8. Korunması gerekli tescilli kültür varlığı parsellerine ilişkin; rölöve, restitüsyon, restorasyon ve rekonstrüksiyon ile her türlü projeler koruma bölge kurulunca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1.9. Korunması gerekli tescilli kültür varlığı yapıların bahçeleri eski karakterleri korunarak yeniden düzenlenebilir. Düzenleme projelerinde koruma bölge kurulunun kararına göre uygulama yapılacaktır.

1.10. Planlama alanı, İstanbul Büyükşehir Belediyesince yaptırılan 14.02.2023 onay tarihli “İstanbul İli, Şişli İlçesinde Yer Alan Toplam 1072.07 Hektarlık Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” ve yerleşime uygunluk haritalarında belirtilen zemin durumu ve planda da gösterilen yerleşime uygun alanlar ve yerleşime önemli alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan açıklama raporunda açıklanmış olup, uygulama aşamasında bu kriterlere uyulacaktır.

1.11. Planlama alanında İstanbul Afet Müdahale Planı kapsamında belirlenen afet ve acil durum toplanma alanlarının ve gerektiği durumda barınma merkezine dönüşebilecek sosyal-kültürel tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. yapıların giriş çıkışlarının engelli kullanıcıların kullanılabileceği şekilde tasarlanması ve itfaiye araçları ve ambulansların manevra kabiliyetini sağlayacak şekilde düzenlenmesi esastır.

1.12. Planda genişlikleri belirtilmemiş yollarda koruma amaçlı uygulama imar planı üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır.

1.13. Merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. Tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, tescilli kültür varlığı korunmak şartıyla, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı, ilgili koruma bölge kurulu uygun kararı alınarak, heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait “heliport iniş-kalkış pistleri” (heliport alanı) düzenlenebilir. Afet durumlarında kullanılacak heliport alanlarında heliport yönetmeliği çerçevesinde uygulama yapılacaktır.

1.14. Planlama alanında yapılacak yapılara ilişkin proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.15. Tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin, tabiat varlıklarının tespiti halinde bu eserler ve tabiat varlıkları gerekli belgeleme çalışmaları yapıp, korunması gerekli kültür varlıkları envanterine eklenerek, taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile parselinin kullanımı hakkında ilgili koruma bölge kurulunca alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.16. Planlama alanında yapılacak kazılarda yapı izine rastlandığı durumlarda, kalıntı rölövesi hazırlanacak olup, kalıntı rölövesine ait bilgi ve belge araştırması yapılarak İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü veya Türk ve İslam Eserleri Müzesi Müdürlüğü onaylı “arkeolojik sondaj ve temel kazısı raporu” alınacaktır. Kalıntının korunmasına yönelik; yer altı müzeleri, sergileme galeri terasları vb. Çözümlemeler getirilebilir. Bu kapsamda yapılacak projelerde ilgili koruma bölge kurulu kararı ile uygulama yapılır.

1.17. Planlama alanında yer alan anıt ağaçların ve koruma değeri taşıyan ağaçların yerinde korunması esastır. Bu ağaçların mevcut yaşamını olumsuz etkileyecek çevre düzenlemelerine izin verilemez.

1.18. Planlama alanında 20.04.2018 tarih ve 6297 sayılı İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen “Tarihi Hamidiye Su Yolları İsale Hattı” (font boru), “Tarihi Taksim Su Yolları İsale Hattı” (galeri, künk ve kurşun boru) ve “Tarihi Terkos Su Yolları İsale Hattı” (pik boru) ile “Tarihi Çeşme ve Maslak”lar yer almaktadır. Bu hatların geçtiği parsellerde her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde ilgili kültür varlıklarını koruma kurulu görüşünün alınacaktır. Alanda yapılacak çalışmalarda isale hatlarına, çeşmelere ve maslaklara zarar verilmemeli ve herhangi bir isale hattına rastlanması durumunda İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresine bilgi verilmesi zorunludur.

1.19. Planlama alanında İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresine ait her türlü mevcut, planlanan içme suyu ve atık su tesisleri, belediyesince yapılan altyapı tesisleri aynen korunacaktır. Yeri değişecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde, ilave kazı yapılabilecek koruma bölge kurulu uygun kararı alınarak İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi görüşü doğrultusunda işlem yapılacaktır.

1.20. Planlama alanında yer alan yüksek gerilim yeraltı kablo hattı güzergahının bulunduğu bölgelerde yapılacak tüm çalışmalara başlanmadan önce Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.

1.21. Planlama alanında yapılacak yeni yapılaşmalarda; yakın çevresindeki korunması gerekli kültür varlıkları envanteri ile geleneksel mimari ve kentsel doku göz önünde bulundurularak sit alanı silüetini olumsuz etkilemeyecek ölçüde, plandaki yapılanma-irtifa değerlerini aşmayacak şekilde belirlenecektir.

1.22. Plan bütününde otopark yönetmeliği hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1.23. Askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümlerine göre uygulama yapılır.

1.24. Plan belgelerinde açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları geçerlidir.

1.25. Planlama alanında; avan proje, uygulama projesi, kentsel tasarım projesi, peyzaj projesi yapılması öngörülen tüm alanlarda Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

1.26. Anıt ağaç olarak tescil edilen ağaçlar korunacaktır. Anıt ağaçların bulunduğu alanlar yerden yüksekliği düzenleme ve proje için ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu’nun görüşü alınacaktır.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

2.1.1. Ticaret Alanı

Bu alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda yapı yükseklikleri, bu planın onay tarihinden önceki meri yükseklik değerlerinin aşmamak üzere, tescilli yapılar ve alanın genel dokusu değerlendirilerek metre einsinden koruma amaçlı uygulama imar planında belirlenecektir.

2.1.2. Askeri Alanlar

Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi, gibi diğer sosyal tesisler ve kültürel faaliyetlere yönelik kültürel tesis alanları (müze, kongre merkezi vb.) yer alabilir.

2.1.3. Kamu Hizmet Alanı

Kamu kurum veya kuruluşlarına ait tesisler yer alabilir.

Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.1.4. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin görürülebilmesi için gerekli çok amaçlı salon, nikah salonu, depo, idari, sosyal ve kültürel merkez, itfaiye, acil yardım ve kurtarma gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler yer alabilir.

Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda zemin altı ve üstü otoparkı düzenlenebilir.

2.2. TURİZM ALANLARI

2.2.1. Turizm Alanı

Konaklama birimleri ile birlikte bağımsız birim oluşturulmamak kaydıyla kullanıcıların ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik sosyal ve ticari mekânlar yer alabilir.

2.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.3.1. Kültürel Tesis Alanı

Kültürel faaliyetlere yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, idari ofis, spor faaliyetleri, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera vb., sosyal altyapı alanına ilişkin fonksiyonlar yer alabilir. Alanda kültürel tesisin ihtiyacını karşılamaya yönelik kafeterya, restoran, satış birimi vb. ticari birimler yer alabilir.

Koruma Bölge Kurulu uygun görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda zemin altı ve üstü otoparkı düzenlenebilir.

2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.4.1. Park Alanı

Kente yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır. Park alanlarında mer’i yönetmelikte belirtilen birimler ile deprem toplanma alanı olarak belirlenmiş alanlarda afet sonrasında asgari gereksinimlerin karşılanması amacıyla temel ihtiyaçlara yönelik hizmetler yer alabilir. Bu alanlarda mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi artırılabilecektir, ayrıca sert zemin olarak tasarlanan kısımlarda geçirirli malzeme kullanılacaktır.

2.4.2. Rekreasyon Alanı

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik eğlence, konser alanı, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği kafeterya, lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, idari ofis, otopark gibi kullanımlar ile basketbol, tenis, yüzme, mini golf gibi sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

2.5. TEKNİK ALTYAPI

2.5.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı

Raylı toplu taşıma hattının (metro) gösterildiği alanlarda İ.B.B. Ulaşım Dairesi Başkanlığının ve ilgili biriminin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

2.5.2. Havai Hat

Havai hat (teleferik) ve istasyon yerlerinin gösterildiği alanlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının ve ilgili biriminin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

2.5.3. Karayolu Tüneli

Planda gösterilen Dolmabahçe-Bomonti Tüneli ve Dolmabahçe-Levazım Tüneli Projesine ait güzergâh ve tünel giriş-çıkışları İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığınca onaylı uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

Karayolları tüneli mutlak koruma ile koruma bandı arasında kalan bölgelerde yapı ile ilgili ruhsat talebinde Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinden kurum görüşü alınacaktır.

2.5.4. Genel Otopark

Otoparkların projelendirilmesinde özgün sokak ve tescilli kültür varlıkları ilişkileri gözetilecektir. Otopark giriş çıkışlarının araç yolları ile bağlantısı yaya sirkülasyonunu bozmayacak şekilde avan proje ile düzenlenecektir.