

## PLAN NOTLARI

### 1.GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan; plan paftaları, plan notları, plan lejantı ve plan raporu ile bir bütündür.
2. Teknik ve sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi kurum, yeşil alan, teknik altyapı, açık otopark, kapalı otopark vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Avan proje onayları meri imar yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre İlçe Belediyesince veya İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
4. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro M d rl g 'nden veya ilgili yetkili özel kurumdan alınacak r perli krokiye göre yapılacaktır.
5. Planlama alanında, "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.
6. Planlama alanında yapılan ve bu plan raporunda detaylı olarak açıklanan 25.07.2012 tarih ve 63 sayı ile evre ve şehircilik Bakanlığı tarafından onanan Yerleşime Uygunluk haritaları göz önüne alınarak uygulama yapılacaktır.
7. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik et tl r yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
8. Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Parselin yapı yapılmayan kısmının her 35 m<sup>2</sup>'si için çapı 10 cm'den az olmamak üzere bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskân ruhsatı verilemez.
9. Planda belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde  r nlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliğinin Kontrolü Ve Noktasal Kaynaklı Kirlenmiş sahalara Dair Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Enerji Kaynaklarının Ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir.
10. Planlama alanında, 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, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı uygun görüşü alınarak, heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait "heliporter iniş-kalkış pistleri" (heliport alanı) düzenlenebilir.
11. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale d hil edilecektir. İskan edilmeyen bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.
12. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.
13. Mevcut enerji, haberleşme, içme ve atık su, ulaşım, ulaştırma vb. şehrin teknik altyapısını oluşturan tesis ve sistemler evre sağlığı ve insan güvenliği sağlanarak kamusal ihtiyaç süresince aynen korunacaktır. Alan üzerinde ve bitişik yapılaşmalarda

- proje ve inşaat safhalarında ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılaşma kısıtlarını belirleyen görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
14. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
  15. Planlama alanında, Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanları dışında ticari amaçla tehlikeli ve kimyasal maddelerin (sıvı, katı, gaz) depolanacağı terminaller oluşturulamaz.
  16. Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.
  17. İmar Planındaki mevcut yapıların çevre kirliliğine yol açmaması İSKİ Havza Yönetmeliği'ne aykırı olmaması, ilgili kurumların olumlu görüşünün alınması ve ileri teknoloji kullanılması koşulları ile ekonomik ömürlerinin tamamlayınca kadar mevcudiyetlerini sürdürebilirler.
  18. İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu yapılamaz, setler tanzim edilemez.
  19. Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakatı ve ilgili idarelerce uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülâtörü, Vana Odası v.b. yapılar yapılabilir.
  20. Planlarda yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zeminaltları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, vb.) uygun görüşleri alınarak uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu(UTK) kararı alınarak“Zeminaltı Katlı Otopark” yapılabilir. Zeminaltı otopark yapılması halinde özel teşebbüs eliyle yapılırsa 0.25 emsal değeri aşılamaz
  21. Çelik doğalgaz hatlarına Min. 2.50m boru orta aksından (Boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) politen doğalgaz hatlarına min. 1.25 m boru orta aksından (Boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile inşaat yapılabilir.
  22. Parsellere, bisiklet yolu, meydan, otopark cepleri, yaya yolu ve yeşil bantlardan mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
  23. Bu planın onayı tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri; yapı ruhsatında yer alan iskân edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yapılacaktır.
  24. Plan dâhilinde yapılacak yapılarda Kot alınacak nokta meri İmar Yönetmeliğe tabidir.
  25. Çatı yüzeylerinin meyili %45'i geçemez. 5.00 m.'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı sekli serbesttir.
  26. Planlama alanı içerisinde ilgili koruma kurulu kararları ile tescil edilen bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve uygulamalarda kurul kararları esas alınacaktır.
  27. İmar uygulaması görmüş parsellerde toplam terk miktarının %40 ı geçmesi halinde emsal brüt parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.

28. Planlama alanında, Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz.
29. İmar Uygulaması etaplar halinde yapılabilir. Etaplar halinde yapılması halinde etaplar arası DOP oranı farkı %5'i geçemez.
30. İlköğretim tesis alanı, ortaöğretim tesis alanı, mesleki öğretim tesis alanı, anaokulu-kreş tesis alanı, yurt tesis alanı, katlı otopark alanı, açık-kapalı semt spor alanı, açık pazar alanı, sağlık tesisleri alanı, adliye tesis alanı, idari tesis alanı, idari tesis-belediye alanı vb. Kamu alanlarında yapı yaklaşma mesafesi minimum 5m metredir.
31. Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan yeşil alanlara yan bahçe cephesi olan parsellerde yapı yaklaşma mesafesi minimum 1 m'dir.

## 2. ÖZEL HÜKÜMLER

### 2.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

#### 2.1.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

- Kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhildir.
- Konut alanlarında iç yükseklikler meri imar yönetmeliğine tabidir.
- Çatı Katı ve çekme katı yapılamaz. Çatı aralarında ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir.
- Emsal:0,30 yapılaşma koşullu konut alanlarında ayrık nizam yapılaşma nizamı geçerlidir. Ön bahçe mesafesi 5m, arka bahçe mesafesi 4m, yan bahçe mesafesi 3m'dir.
- Emsal:0,30 yapılaşma koşullu konut alanlarında minimum ifraz şartı 1500 m<sup>2</sup>'dir. Yençok 2 kattır.
- Emsal:0,60 yapılaşma koşullu konut alanlarında minimum ifraz şartı 2000 m<sup>2</sup>'dir. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup> dir. Yençok:3 kattır.
- Emsal:0,60 yapılaşma koşullu konut alanlarında ayrık nizam yapılaşma nizamı geçerlidir. Ön bahçe mesafesi 5m, arka bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 5m'dir.
- 0.60 Emsalli konut alanlarında parsellerin birleşerek veya tek başına 5000 m<sup>2</sup> şartını sağlaması halinde Emsal:0.75 Yençok:5 kat olacaktır.

#### 2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

##### 2.2.1. TİCARET ALANLARI

Ofis-büro, çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta gibi eğlenceye dönük kullanımlar ve banka kurumları, özel sosyo-kültürel tesis alanları yer alabilir.

Ticaret alanlarında yapılaşma şartları Emsal: 0.25, Yençok 2 kattır. Bu alanlarda ön bahçe yapı çekme mesafesi minimum 10 metre, yan ve arka bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

Minimum parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup> dir. Konumundan ve büyüklüğünden dolayı uygulama aşamasında çevresindeki aynı fonksiyondaki parsellerle tevhid edilemeyen parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz.

##### 2.2.2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Bu alanlarda motel, lokanta, akaryakıt ve bakım istasyonları hariç, İSKİ mevzuatına aykırı olmamak kaydıyla dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar ile ticari birimler yer alabilir.

Emsal: 0.25'i geçemez. Minimum ifraz büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup>'dir. Yençok: 9.50m.dir. Bu alanlarda ön bahçe yapı çekme mesafesi minimum 10 metre, yan ve arka bahçe mesafesi minimum 5 metredir.

### 2.2.3.AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- Akaryakıt Ve Servis İstasyonlarında uygulama, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ayrıca planın onayından sonra akaryakıt istasyonları için ilk ruhsat talebinde; net parsel büyüklüğü minimum 2000 m<sup>2</sup>, parsel cephesi minimum 40 metre, parsel derinliği minimum 25 metre şartı aranacaktır. Yakıt tankı ve pompa noktaları eğitim, sağlık, dini tesis vb. kamusal hizmet yapılarına ve konaklama özellikli tesislerin parsel sınırına en az 100 metre mesafede yer alacaktır.
- Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile atıksu boruları arasındaki mesafe 7 metreden az olamaz.
- Akaryakıt Ve Servis İstasyonlarında yapılaşma şartı Emsal: 0.15'i ve Yençok:2 katı aşamaz.
- Havza içinde yer alan Akaryakıt Ve Servis İstasyonlarında bu hükümlere ek olarak İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

### 2.2.4. ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ

- Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.
- Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen korugan, tank hendeği ve tank çukuru vasıflı Milli Savunma Bakanlığı tahsisli parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın ve ilgili Bölge Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### 2.2.5. İDARİ HİZMET ALANI

- Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, Belediyece veya Kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır.
- Bu alanlarda ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yençok 5 kattır.

## 2.3.SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

### 2.3.1.SOSYAL TESİS ALANLARI

İlgili mevzuata göre yapılacak huzurevi, yetiştirme yurdu, kamu, tüzel ve özel kişiliklerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak  ğrenci yurtları,  ocuk yuvaları, sığınma evleri, gündüz bakımevi (kreş) ve rehabilitasyon merkezi gibi tesislerin bulunduğ  alanlardır.  evre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mek n bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde  z mlenecektir. Yençok 5 kattır.

### 2.3.2.BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediye hizmet alanlarında  evre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yençok 5 kattır.

### 2.3.3.İLKOKUL ALANI

İmar planında İlkokul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda meri plan yapım yönetmeliğinde belirtilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile ilkokul, ortaokul alanı ve lise, meslek lisesi vb. lejantlar arasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacak olup Yençok: 5 kattır.

### 2.3.4. CAMİ ALANI

Cami ve camiye bağlı tesislerin bulunduğ  alanlardır. Parsel alanının % 10'luk bölümünde imam ve müezzin odaları ile dini tesis amaçlı yapılar yer alabilir. Dini tesise ait lojman yapılması halinde toplam inşaat alanı 200 m<sup>2</sup>'yi geçemez ve Yençok 2 kattır.

### 2.3.5.KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Kapalı tesisler için  evre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mek n bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde  z mlenecektir. Emsal:1.00, Yençok 3 kattır.

### 2.3.6.SAğLIK TESİSİ ALANI

İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı ve sağlık evi gibi tesislerin bulunduğ  alanlardır. Bu alanlarda,  evre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mek n bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde  z mlenecektir. Sağlık Tesisi Alanları'nda  evre yapılanma koşulları dikkate alınarak, Avan Projeye göre uygulama yapılacak olup Yençok 5 kattır

## 2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

### 2.4.1. PARK ALANI

- Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğini kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- Bu alanlarda Emsal=0.03 olup, yükseklik 4.50 metreyi ve inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek bağımsız yapılar yapılabilir. Maksimum yükseklik 4.50 metreyi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan (açık çay bahçesi, büfe, pergole, kamerye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi) yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir. İlgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, doğal zemin biçimi değiştirilmeden, toplam alanın 1/3'ini geçmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere zeminaltı otoparkı düzenlenebilir. Ancak zeminaltı otoparkı olarak ayrılan bu alanların planlanmasında ve havalandırılmasında hâkim rüzgâr yönü dikkate alınarak, yer seçim tespiti yapılan ve buna uygun olan baca sistemi yapılacaktır.

## 2.5.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

### 2.5.1.ORMAN ALANI

6831 sayılı Orman Yasası'nın hükümlerine tabi alanlardır.

Orman kadastro netleşmeyen ve bu nedenle bu plan kapsamında gösterilemeyen alanlar, orman kadastrona alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde yeniden değerlendirmeye alınacaktır.

Planda gösterilen orman alanı sınırları; plan çizim tekniği özellikleri nedeni ile 1/1000 ölçek plan hassasiyetinde hata payları dahilinde şematik olarak gösterilmiş olup, planda araç yolu, yaya yolu gibi yerlere rastlayan kısımlarda orman sınırları gösterilmemiştir. Bu nedenlerle uygulama aşamasında ilgili orman kadastro paftaları ve orman sınırlarına ait koordinat değerleri esas alınacaktır.

6292 sayılı yasa kapsamında satışı gerçekleştirilen parseller, satış amacı dışında kullanılamaz. Bu parsellerde, Milli Emlak Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan ruhsat düzenlenemez.

## 2.6. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

### 2.6.1. DERE KORUMA ALANI

- Dere koruma alanlarına ve orman alanlarına bitişik parsellerdeki bina yaklaşma mesafesi, bu alanların sınırlarına 10m. den az olamaz. Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin bu şartlarda yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, yapı yaklaşma mesafesi 5m'ye kadar azaltılabilir.

### 2.6.2. SU KAYNAKLARINI KORUMA KUŞAĞI

- Bir kısmı, Alibey Havzası uzun mesafe ve bir kısmı ise Sazlıdere Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olan planlama alanında, İSKİ Genel M d rl g 'nce hazırlanan İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda k ğıttan k ğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, ak  imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu  rimi, cam yıkama, y n yıkama, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 ( ) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri uygulanır." Őeklinde güncellenmesi gerekmektedir.

## 2.7.TURİZM YERLEŞME ALANLARI

### 2.7.1.G N BİRLİK VE REKREASYON ALANLARI

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, günübirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik alanları, çay bahçesi, büfe, açık spor alanları, otopark gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda, EMSAL: 0,05 ve Yençok:4.50 dir.

## 2.8. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

### 28.1. ULAŞIM

#### 2.8.1.1.KARAYOLARI

- Erişme Kontrollü Yollar (Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolları)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ana erişim aksı olup, taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

- I.Derece Kentsel Ve Bölgesel Otoyollar (30 m.)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan bağlantı yolları olup, taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

- II. Derece Kentiçi Yollar (15m, 12 m. ve 10m.)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ara bağlantı yolları olup, taşıt izleri ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

- Yaya Yolları Otoyollar (8-7m.)

Planlama alanı içindeki yapı adaları arasındaki bağlantıları sağlayan yollardır

#### 2.8.1.2.KARAYOLLARI YOL KENAR KORUMA KUŞAğI

Karayolları yol kenar koruma kuőađında karayolları bakım ve onarımına ilişkin idari tesisler yapılabilir. Karayolları yol kenar koruma kuőađında kalan ve planda gösterilmeyen tesisler Karayolları Genel M d rl g nden uygun görüş alınmak kaydıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilebilir.

### 2.8.1.3. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

Raylı Toplu Taşıma Hattı güzergahı ve bitişiğindeki parsellerde her türlü uygulama öncesi öncelikle Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmalıdır. Bu güzergahlar alt ölçekli planlarda alınacak kurum görüşleri ile uygulamaya altlık oluşturacak şekilde kesinleştirilecektir.

13.02.2020 tarih ve 179 sayılı İBB Meclis Kararı ile 22.02.2020 onay tarihli

Birden fazla imar yolundan cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi imar planındaki geniş yol esas alınarak belirlenir.

(UİP-341091206) 17.07.2025/714 İBB Meclis Kararı-21.07.2025 Onaylı

### ARNAVUTKÖY İLÇESİ, DERBENT MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ

İmar Palanlarına Göre Konut Yapılabilen Parsellerde, Varsa Saçaklar Dahil Son Kat Tavan Döşemesi Sınırları Ve Çatı Eğimi İçinde Kalmak Ve İlgili Yönetmelikte Belirlenen En Az Yapı Piyesleri Ve Ölçülerini Sağlamak Şartıyla Bağımsız Bölüm Olarak İskân Edilebilen Konut Olarak Kullanılan Çatı Dairesi Yapılabilir. Çatı Dairesi Yapılması Durumunda Aşağıda Belirlenen Hükümler Doğrultusunda Uygulama Yapılacaktır:

A) Yapılmak İstenmesi Halinde Çatı Aralarında Daha Aydınlık Ve Ferah Mekanlar Ortaya Çıkması Amacıyla Çatının Ait Olduğu Cephedeki Yüzeylerinde İki Ayrı Meyilli Çatı Uygulaması Yapılabilir.

B) Bu Uygulamada Binanın Son Normal Kat Tavan Döşemesinin Bittiği Noktadan (Saçak Genişliği 0.50 M'yi Geçemez) 1,50 M İçeri Çekilip 2.20 M Yükseklik Verilerek Ulaşılan Noktanın Birleştirilmesiyle Birinci Çatı Yüzeyi Oluşturulur.

C) İkinci Çatı Yüzeyi %20 Eğimle Oluşturulacak Olup Mahya Yüksekliği 4.5 M'yi Geçemez.

Ç) Terasa Açılan Kapılar, Pencere Ve Güvercinlikler Birbirine Eklenecek Bant Haline Getirilemez Ve Toplam Uzunlukları Ait Olduğu Cephenin 3/5'ini Geçemez.

D) İkinci Çatı Yüzeyinde, Çatı Konturunu Değiştirmeyecek Şekilde Yüzeye Paralel Olarak Pencere Yapılabilir. Çatı Dairelerinde İkinci Çatı Yüzeyine Taşmayacak Şekilde Genişliği 2.00 M'yi Geçmeyen Güvercinlikler Yapılabilir.

E) Bu Uygulamalarda Teras Dışındaki Pencere Boşluklarından Arta Kalan Alanlarda Çatı Örtüsünün Çatı Başlangıç Noktasına Kadar Devam Ettirilmesi Gerektilir.

F) Kademe Uygulaması Sonucunda Oluşan Teraslarda Bu İki Meyilli Çatı Uygulaması Yapılamaz.

G) Çatı Dairesi Uygulaması Yapılarak Oluşturulan Bağımsız Bölümlerde Asgari Piyes Ölçüleri En Az 2.20 M Yüksekliğinin Sağlandığı Alan Üzerinden Hesap Edilecektir.

Ğ) Çatı Daireleri, İmar Planlarında Belirlenen Bina Yüksekliği Sınırlamalarına Dahil Edilmez.

H) Çatı Daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Çerçevesinde Yapı Yüksekliği Mahya Kotundan Hesaplanır.

İ) Çatı Daireleri İçerisinde Herhangi Bir Malzeme İle Ara Döşeme Oluşturulamaz, Çatı Arası Piyesi Oluşturulamaz.

İ) Çatı Dairelerine Asansörün Hizmet Etmesi Zorunludur.