

ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI – 21.10.2024

KADIKÖY İLÇESİ, ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ-21.10.2025

İstanbul 3. İdare mahkemesinin 20.01.2026 tarih ve e:2025/1247, k:2026/66 sayılı “ 20, 29, 54, 6.1.5, 53.1.2 ve 1.1 numaralı plan notlarının iptali...” kararı bulunmaktadır.

21.10.2024 ONAY TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY İLÇESİ, ACIBADEM, KOŞUYOLU, HASANPAŞA MAHALLELERİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU DEĞİŞİKLİĞİ – 17.01.2026, Plan askı/değerlendirme süresi içerisinde “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK) ile Ayrılıkçesme Konut Alanları (KA) içerisinde kalan parsellere” 1 (bir) adet itiraz yapılmıştır.

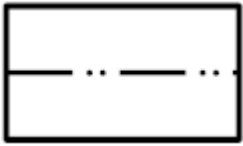
TT:21.10.2024

ÖLÇEK:1/1000

LEJAND:

1-SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR



İLÇE SINIRI

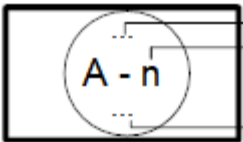
PLANLAMA SINIRLARI



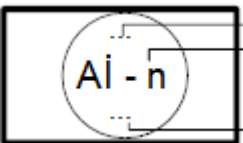
PLAN ONAMA SINIRI

2-ALAN KULLANIMLARI

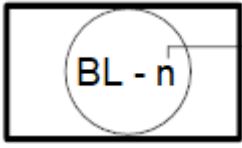
YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI



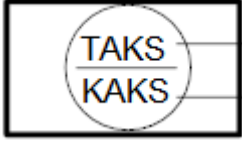
ön bahçe
maksimum yükseklik
AYRIK DÜZEN
arka ve yan bahçe



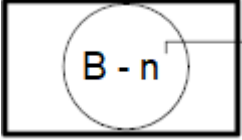
ön bahçe
maksimum yükseklik
AYRIK İKİZ DÜZEN
arka ve yan bahçe



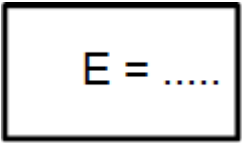
maksimum yükseklik
BLOK DÜZEN



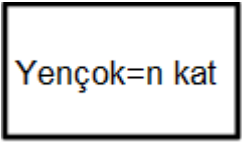
TABAN ALANI KAT SAYISI
KAT ALANI KAT SAYISI



maksimum yükseklik
BİTİŞİK DÜZEN



EMSAL



BİNA YÜKSEKLİĞİ



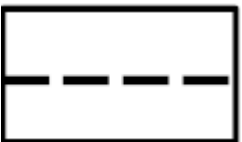
YAPI YAKLAŞMA SINIRI



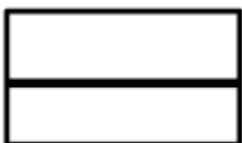
KADEME HATTI



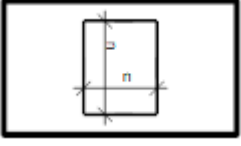
KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ



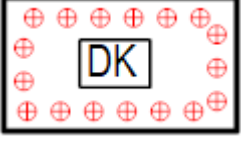
DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ



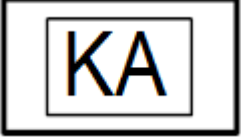
ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ



BLOK



MEVCUT DOKUSU KORUNACAK ALAN



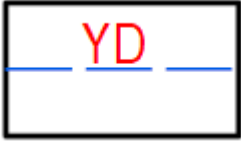
AYRILIKÇEŞME KONUT ALANLARI



YOĞUNLUĞU KORUNACAK ALANLAR

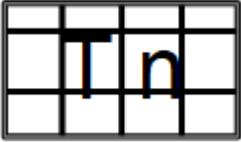


MEVZİ KONUT ALANLARI

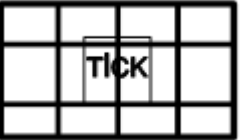


YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRI

3-KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



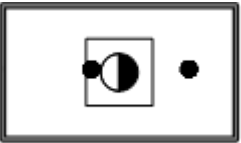
TİCARET ALANI (T1, T2, T3)



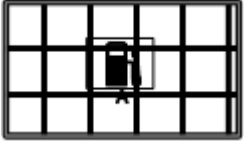
TİCARET-KONUT ALANI



BELEDİYE HİZMET ALANI



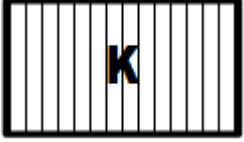
RESMİ KURUM ALANI



AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

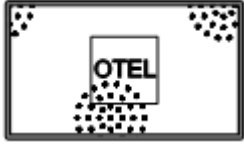


PAZAR ALANI



KAMU TARAFINDAN KULLANILACAK ALANLAR

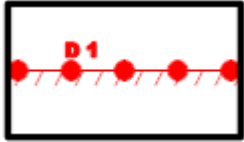
4-TURİZM ALANLARI



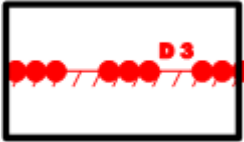
OTEL ALANI

5-KORUNACAK ALANLAR

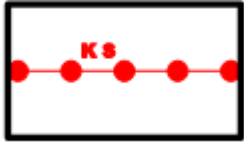
SİT VE KORUNACAK ALANLAR



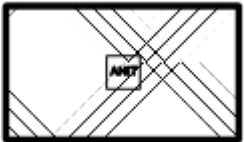
1. DERECE DOĞAL SİT ALANI



2. DERECE DOĞAL SİT ALANI



KENTSEL SİT ALANI



TESCİLLİ ANIT YAPI



TESCİLLİ BİNA

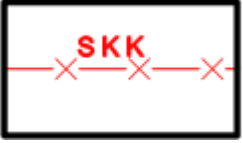


TESCİLLİ PARSEL

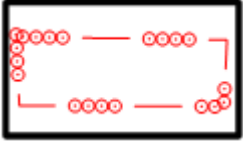


TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI

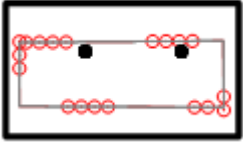
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR



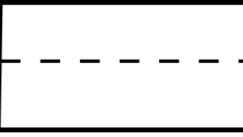
SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI



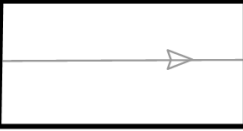
DSİ İSALE HATTI



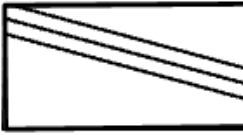
DSİ ALANI



DERE



DERE AKSI



YAPI YASAKLI ALAN

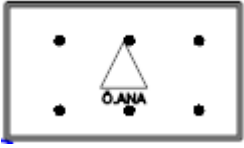
21.10.2025

6-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

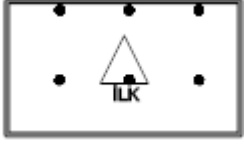
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI



KREŞ



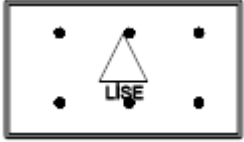
ÖZEL ANAOKULU ALANI



İLKOKUL ALANI



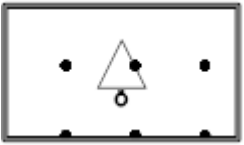
ORTAOKUL ALANI



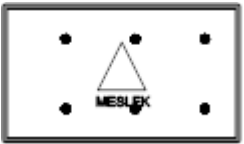
LİSE ALANI



EĞİTİM ALANI



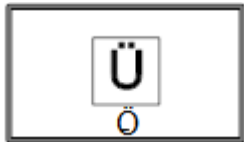
ÖZEL EĞİTİM ALANI



MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

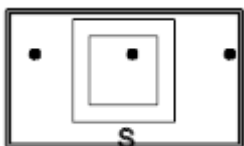


YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

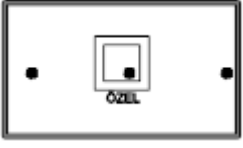


ÖZEL YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

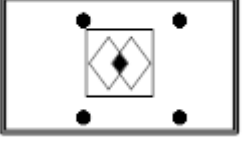


SAĞLIK TESİSİ ALANI

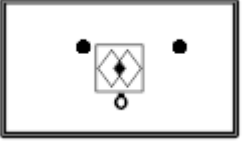


ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI



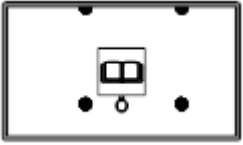
SOSYAL TESİS ALANI



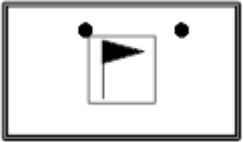
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI



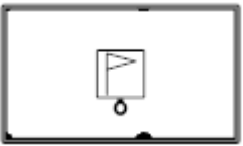
KÜLTÜREL TESİS ALANI



ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI



SPOR TESİSİ ALANI



ÖZEL AÇIK SPOR TESİSİ ALANI

İBADET ALANLARI



CAMİ

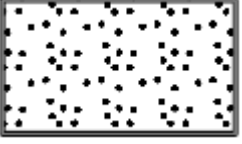


KİLİSE

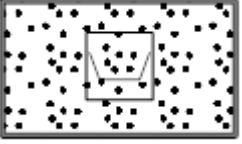
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK



PASİF YEŞİL ALANLAR



MEZARLIK ALANI

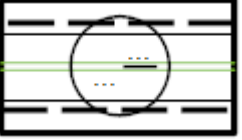
7. TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

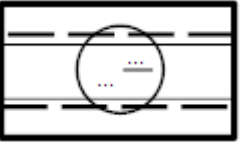
KARAYOLLARI



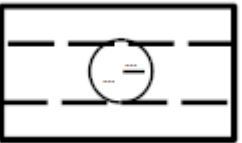
ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)



BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU (25.00M-20.00M-18.00M-17.50M)



TAŞIT YOLU (15.00M-14.00M-12.00M-10.00M-9.00M)



YAYA YOLU (12.00M-10.00M-9.00M-8.00M-7.00M-6.00M)



BİSİKLET YOLU (Bisiklet yolu şematik olarak çizilmiş olup, şerit sayısı ve konumu uygulamada belirlenecektir)

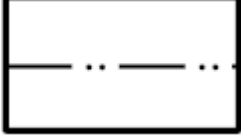


BİSİKLET PARK ALANI

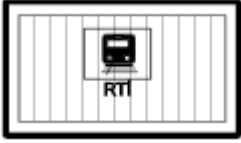


KÖPRÜ

KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI



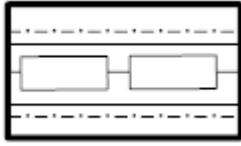
METRO GÜZERGAHI KORUMA SINIRI



RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU



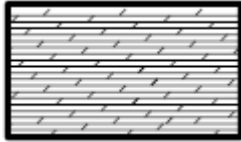
MARMARAY PROJE ALANI SINIRI



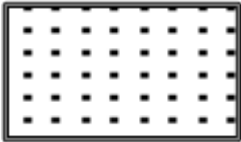
Tünel Etki Alanı Sınırı
Tünel Güzergahı
MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI (TÜNEL)



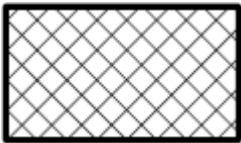
MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI (HEMZEMİN)



MARMARAY PROJESİ İSTASYONLARI



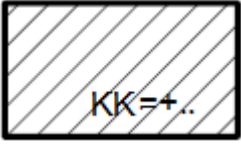
MARMARAY – GEÇİŞ BÖLGESİ



MARMARAY PROJESİ
ÜSTTE YENİ YAPILAŞMA OLMAYACAK ALAN



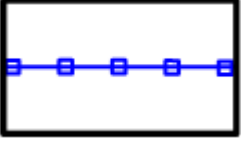
MARMARAY PROJESİNE AİT YAPILAR DIŞINDA
ÜSTTE YENİ YAPILAŞMA OLMAYACAK ALAN



YAPILAŞMADA KRİTİK KOT SINIRLAMASI GETİRİLEN ALAN (MARMARAY)



METROBÜS GÜZERGAH ALANI



İSTANBUL BOĞAZ TÜP GEÇİŞ (AVRASYA) UYGULAMA SINIRI



İSTANBUL BOĞAZ TÜP GEÇİŞ (AVRASYA) YAPI YASAKLI ALAN

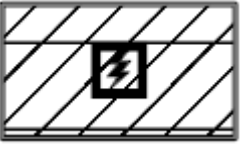


KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA



TRAFO ALANI

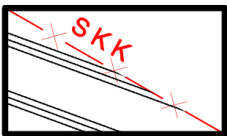


ENEJİ ÜRETİM



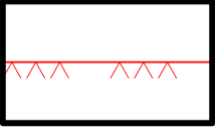
ENERJİ NAKİL HATTI

8.AFET TEHLİKELİ ALANLAR



YAPI YASAKLI ALAN

(Her türlü geçici-kalıcı yapı ve inşaat ile her çeşit sondaj kesinlikle yapılamaz)



TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRI



UYGUN ALANLAR



ÖNLEMLİ ALANLAR- 1 (a)

Ağır Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları



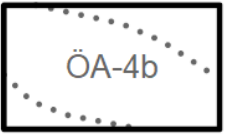
ÖNLEMLİ ALANLAR- 1 (b)

Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları



ÖNLEMLİ ALANLAR- 4 (a)

Ağır Önlem Gerektiren Yapay dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları



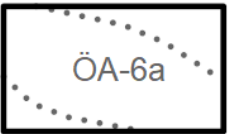
ÖNLEMLİ ALANLAR- 4 (b)

Hafif Önlem Gerektiren Yapay dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları



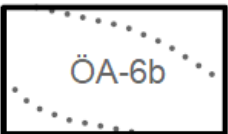
ÖNLEMLİ ALANLAR- 5 (b)

Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar



ÖNLEMLİ ALANLAR- 6 (a)

Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlerli Alanlar



ÖNLEMLİ ALANLAR- 6 (b)

Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlerli Alanlar

GENEL HÜKÜMLER

- 1- 1/1000 ölçekli Acıbadem, Koşuyolu, Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan lejantı, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- 2- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları (yol, yeşil alan, park, spor alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet alanı, sosyal ve kültürel tesisler vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Sosyal ve teknik altyapı alanlarında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
- 4- Uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- 5- İnşaat Emsali (KAKS), taban oturumu (TAKS) ve kat yükseklik değerleri maksimum değerlerdir.
- 6- Planlama alanında imar uygulaması aşamasında yapılacak işlemlerde; halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral parsel sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda, ilgili idareden alınacak aplikasyon krokisi esas alınacaktır.
- 7- Planda istikametini iki tarafında da korunan cephe olması halinde, halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral parsel sınırları arasında uyumsuzluk olması durumunda, plandaki yol aksının genişliği azaltılmamak, doğrultusu değiştirilmemek koşuluyla düzenleme yapmaya Belediyesi yetkilidir.
- 8- Planda düzenlenen cephe olmasına rağmen yol genişliği belirtilmemiş ise plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- 9- Ada içindeki farklı yapılaşma koşullarını (yükseklik, TAKS, KAKS vb.) belirleyen kademe hattı, kadastral parsel sınırlarından geçmektedir. Mer'i imar yönetmeliğine göre tevhit olabilen parsellerin kademe hattından tevhit olması halinde, kademe hattının yeri korunacak olup oluşan parselde kademe hattının getirdiği koşullar korunarak uygulama yapılacaktır.
- 10- Planlama alanında yapılacak binalarda;

10-1: Çekme kat yapılamaz

17.01.2026 – Plan Notu Değişikliği, Plan askı/değerlendirme süresi içerisinde “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK) ile Ayrılıkçesme Konut Alanları (KA) içerisinde kalan parsellere” 1 (bir) adet itiraz yapılmıştır.

- Çatı eğimi %45'i, mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçemez.
- Çatı eğimi; saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktadan hesaplanacaktır.
- Saçak yapılması halinde 0.60 m, aksi halde son kat döşemesinin bittiği noktada 0.50 m içeri çekilerek 1.20 metreyi geçmeyen iç parapet üzerinden başlatılarak oluşturulan çatı örtüsünde gizli dere uygulaması ve son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyesler yapılabilir. Dış parapet 0.50 metreyi geçemez.

10-2 Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK) İLE Ayrılıkçeşme Konut Alanları (KA) içerisinde kalan parseller haricinde; imar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır;

- a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki 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 içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur. Birinci çatı yüzeyinden sonra 2.20 m iç yüksekliğin sağlandığı kısımlar emsale dahil edilecektir.
- c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.
- ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci 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 gerekmektedir.
- f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

- h) Çatı dairelerinde, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği, mahya kotundan hesaplanır. Ancak merdiven/asansör kulesinin mahya kotunu geçmesi halinde en yüksek olan kottan hesaplanır.
- ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.
- j) İki meyilli çatı uygulaması yapılan çatı arası piyeslerinde yukarıdaki hükümlerden h ve i maddeleri hariç olmak üzere çatı dairesi hükümleri geçerlidir.
- k) İki meyilli çatı uygulaması yapılmayan emsale tabi parsellerde yapılacak çatı arası piyeslerinde teras alanları hariç, alt kat bağımsız bölüm toplam brüt alanının minimum %35 i kullanılacak ve emsale dahil edilecektir.

17.01.2026 – Plan Notu Değişikliği, Plan askı/değerlendirme süresi içerisinde “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK) ile Ayrılıkçesme Konut Alanları (KA) içerisinde kalan parsellere” 1 (bir) adet itiraz yapılmıştır.

- 11-** Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılabilen parsellerde; 5 kata kadar, planda verilen ölçülere uyulur. 5. kattan sonra yapılacak her kat için; yan ve arka bahçe mesafelerine 0,30 m ilave edilir. Bu doğrultuda yan ve arka blok ölçüleri 0.30 m geri çekilir. Mer’i imar yönetmeliğine göre çıkma yapılamayan parsellerde planda belirtilen ölçülere uyulur.
- 12-** Planda KAKS (emsal) verilmeyen parsellerde çıkma boyu 1,50 metreyi geçemez.
- 13-** “YK” rumuzlu parsellerde; yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanı ile planda verilen yükseklik ve yapı yaklaşma sınırını geçmemek kaydıyla blok şekli serbesttir.
- 14-** “MK” rumuzlu parsellerde; planda belirtilen blok ölçüleri ile kat adedinden gelen inşaat alanı (bodrum kat ve çıkmalar hariç) esas alınarak, parsel için belirlenen en yüksek kat adedi aşılmamak ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak koşulu ile blok şekli, yeri ve adedi değiştirilebilir. Bu koşullarda birden fazla blok yapılması halinde binalar arası mesafe meri imar yönetmeliğine göre belirlenecektir.

Ancak plan üzerinde birden fazla blok verilen parsellerde; bloklarda ayrı ayrı uygulama yapılmak istendiğinde, plan üzerinde gösterilen blokların şekli, yeri ve kat adedine uyulacaktır.

- 15- Bitişik düzene tabi binaların ön ve arka cephelerinde yapılacak çıkmlar bitişik yan komşu sınırlarına açık çıkmalarda 1 metreden, kapalı çıkmalarda ise 2 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak mevcutta komşu binanın çıkmasının parsele bitişik olması durumunda bu koşul aranmaz.
- 16- Planda yer alan (▲) işareti, kot alınacak yolu göstermekte olup köşe başı parsellerde kot (▲) işaretinin bulunduğu yoldan alınacaktır.
- 17- Parsellerde kot alınacak nokta planda belirlenmemişse mer'i İmar Yönetmeliğine göre belirlenecek olup birden fazla yola cephesi olan parsellerde hangi yoldan kot alınacağı çevre teşekkülüne göre İlgili Müdürlüğü'nce belirlenecektir.

Ayrık düzen parsellerde; yol cephesi dışında, bina derinliği boyunca kademelendirme aranmaz.

- 18- İlgili Kurul Kararı gereği; 493 adada yönetmelik şartlarında belirlenecek ± 0.00 kotuna göre parselin eğimi nedeniyle bodrum kat açığa çıkması durumunda yönetmeliğin kademelendirme ile ilgili maddelerine göre uygulama yapılacaktır. Birden fazla yoldan cephe alan köşe başı veya ara parsellerde kot alınan noktaya göre bodrum katların açığa çıkması durumunda diğer yollardan planda belirlenen yükseklik şartının sağlanması amacıyla kademe derinliğinin en az 6.00 metre olması şartıyla yönetmeliğe göre kademe yapılacaktır. Projelerin hazırlanmasında planda tanımlı imar hattı derinliği kullanılacak olup, imar hattı dışına çıkma yapılamaz.
- 19- Eğimden dolayı iki (2)'den fazla bodrum kat iskân edilemez. Eğimden dolayı ikiden fazla açığa çıkan katlar iskân edilmeyip ortak alan olarak kullanılacaktır. Eğimden dolayı kazanılan bağımsız bölümler emsal uygulaması olan alanlarda emsale dahildir.
- ~~20- Eğimden dolayı iskân edilebilecek ikiden fazla bodrum kat açığa çıkan parsellerde; yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre alınmış olan yapı ruhsat veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde iskan edilen bodrum katının, yürürlükteki imar yönetmeliği şartlarına göre de iskan koşullarını sağlaması halinde, ruhsatlı projesindeki kadar bodrum kat yapılabilir. (Mahkeme kararı ile iptal)~~
- 21- Ayrık düzen ve ayrık blok düzen olarak yapılan binalarda, bina cephesi minimum 6 metredir. Ancak binanın ön cephesi dışındaki bir cephesi 2 metreye kadar düşürülebilir.
- 22- Ayrık düzende, plan şartlarında yapılaşamayan parsellerde, bina cephesi 6 m olacak şekilde, arka ve yan bahçe mesafeleri 1,5 metreye kadar düşürülebilir.

Bu alanlarda tekli (ayrık), ikili veya üçlü bloklar düzenlenebilir. Ancak bina cepheleri toplam 30 metreyi geçemez.

- 23- Ayrık-İkiz Düzen (Aİ) lejantı ile gösterilen parsellerde yapılacak binalar; yine (Aİ) olarak belirtilen yan parselle ikiz blok düzenlenecektir.
- 24- Ayrık düzende parsel cephesi 3 metreden az olan parsellerde bina yapılamaz. Cephe genişliği 3 m ve daha fazla olan parseller geriye doğru genişliyorsa cephe şartını sağladığı noktadan itibaren planda verilen ayrık nizam yapılanma şartlarında bina yapılabilir.
- 25- Ayrık düzen olarak yapılaşan parsellerde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların taban alanları toplamı maksimum TAKS değerini geçemez. Binalar arasındaki mesafeler ise iki yan bahçe mesafeleri toplamı kadardır.
- 26- Bitişik düzen parsel cephe genişliği minimum 4 metredir.
- 27- Minimum piyes ölçülerinde yapılaşma sağlayamayan parsellere komşusu bulunduğu parsellerle, mevcut durum dikkate alınarak, tevhid şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir. Yapılaşmaya uygun olmayan parselin, her iki yanında teşekkül etmiş bina bulunması ve parselde mevcut bina bulunması halinde mevcut binanın aynısı veya
- **Ayrık düzende;** yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 1,5 m olacak şekilde, 6 m bina cephe şartı aranmadan, maksimum bina derinliği 20 m, en fazla 2 kat yüksekliğinde,
 - **Bitişik düzende;** arka blok çizgisine uyularak, 4 m bina cephe şartı aranmadan, en fazla 2 kat yüksekliğinde yapı yapılabilir.
- 28- Planda ölçü verilmeyen bloklarda plan üzerinden ölçü alınacaktır.
- ~~29- Yola mahreeci olmayan parsellerde; önündeki pasif yeşiller ve yeşil bantlardan mahreç sağlanır.~~
(Mahkeme kararı ile iptal)
- 30- Tescilli kültür varlıkları ile koruma alanlarında, İlgili Koruma Bölge Kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 31- Tescilli kültür varlığı bulunan parsellerde tescilli eserlerin korunması ve sergilenmesi maksadıyla yapılacak örtü, gezi yolları, aktivite alanları, teknik alanlar vb. yapılar TAKS ve KAKS hesabına

dahil edilmez, bunlara ilişkin yükseklik ve çekme mesafeleri İlçe Belediyesi ve ilgili Koruma Kurulu tarafından onaylanacak projesinde belirlenecektir. Bu parsellerde tescilli eser dışında kalan ana yapının çekme mesafeleri, yapılabilecek bodrum kat sayısı, otopark alanları vb. hususlar ilgili Koruma Kurulu kararı doğrultusunda onaylanacak projesinde belirlenecek olup yol cephelerinde çekme mesafeleri içerisinde otopark rampası yapılabilir.

32- Tescilli yapının yola veya yan parsele taşması durumunda onaylı projesine göre tevhit, ifraz, sınır düzenlemesi Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşüyle yapılabilir.

33- Planda istikameti korunan cephe olarak belirlenen tescilli parsellerde; bina ve istikamet sınırı İlgili Kurul Kararı doğrultusunda değiştirilebilir ve terkler bu doğrultuda yapılır.

34- Parsellerde ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.

35- Anıt Ağaç olarak tescil edilen ağaçlar korunacaktır. Anıt ağaçların yer aldığı alanları içeren her türlü düzenleme ve proje için ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun görüşü alınacaktır.

36- Mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla, “Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK)” dışında kalan alanlarda, Ayırık Düzen ve Ayırık Blok Düzen yapılanma koşullarında;

- Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m ve 5m’ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1 metre,

Yan ve arka bahçe mesafeleri 5m ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1,5 metre çekilecektir.

- Derinliği 50m’den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2 metre,
- Derinliği 75m’den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3 metre çekilerek uygulama yapılacaktır.

37- 400 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; çatı yüzeyi ve zemin yüzeyi yağmur sularının tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanarak, wc

rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere mekanik tesisat projesine “yağmursuyu toplama tankı sistemi projesi” de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Yağmursuyu toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Yağmursuyu toplama tankı; parsel büyüklükleri 400-800 m²: min. 12 m³, 801-999 m²: min. 15 m³, 1000-1500 m²: min. 18 m³, 1501-2000 m²: min. 20 m³, 2001 m² ve üzerinde ise min. 25 m³ hacme sahip olacaktır. Yağmursuyu toplama tankı tahliye hattı, varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.

38- 2000 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; gri suların toplanması için tabii zemin altında gri su toplama tankı tesis edilecek olup, toplanan bu sular wc rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesine “gri su toplama tankı sistemi projesi” de eklenecektir. Gri su toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 5 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Gri su toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Gri su toplama tankı; parsel büyüklükleri 2000 m² ve üzerinde min. 30 m³ hacme sahip olacaktır.

39- Planlama alanında kentsel ısı adası etkisinin azaltılması amacıyla yapılacak binaların çatı ve cepheleri ile kentsel yüzey malzemelerinde ısı tutan renk kullanılmamalı, binalarda ağaçlandırma, çatı bahçeleri ya da çatı yüzeylerinde yansıtıcı özelliği yüksek olan renk ve malzemeler kullanılmalıdır.

40- Konut Alanları ve üst katların konut olarak kullanıldığı Ticaret+Konut (TİCK) Alanlarında cam giydirme cephe yapılamaz.

41- Ön bahçenin sert zemin olması halinde, kaplama malzemesi olarak yağmur suyunu geçirebilecek boşluklu beton veya boşluklu parke taşı vb. kullanılacaktır.

42- Planlama alanında;

- Seyitahmet Deresinin kolları Barbaros ve Dinlenç Derelerine ilişkin planda belirtilen alanlar ile
- Kurbağalıdere'nin dere işletme bandına komşu olan parseller taşkın önlemli yapılaşma alanıdır.

Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında;

- Mer'i imar yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacak olup herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.
- Bu alanlardaki parsellerde bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarları sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmelidir.

43- Planlama alanında yer alan atıksu tünellerinin sağ ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik alan ile düşeyde tünel boru üst kotuna 2 x D (çap) mesafede herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jet grout vb. çalışmalar yapılmadan önce İSKİ görüşü alınacaktır.

44- Planlama alanında yer alan tarihi vakıfsu hatları, su depoları ve tarihi çeşmeler korunacak olup yapılacak her türlü çalışmada İlgili İstanbul Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

45- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakatı ve ilgili idarelerce de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

46- Otopark ihtiyacı mer'i Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.

47- Konut alanları ve Ticaret+Konut alanları dışında kalan fonksiyonlarda otopark giriş çıkışları ile ilgili UTK kararı alınarak uygulama yapılacaktır.

48- Konut, Ticaret, Ticaret+Konut Alanlarında; 300m²'den küçük parsellerde ses yalıtımı yapılması koşulu ile ilave çekme mesafesi şartı aranmaksızın yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına kadar araç platformu ile beraber araç asansörü ve otopark rampası yapılabilir.

49- İlgili kurum ve kuruluşların (İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü vb.) uygun görüşleri doğrultusunda, yatırımcı idare tarafından kamu yararı kararı ile birlikte gerekli teknik ve güvenlik önlemleri alınması kaydıyla;

- Kentsel Çalışma Alanları ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (belediye hizmet alanı, eğitim alanı, spor alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, sağlık alanı, idari tesis alanı, ibadet alanı) tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunması ve
- Açık ve Yeşil Alanlar, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde

UKOME kararıyla olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

50- Metro güzergâhlarında kalan alanlarda uygulama aşamasında yapının; kazı-destek sistemi, yapı-tünel etkileşimi, temel alt kotu, toplam yapı yükü uygunluğu vb. açılardan tünellere olumsuz bir etkisinin olmadığı yetkin bir üniversiteye hazırlatılacak olan detaylı bir teknik rapor doğrultusunda İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.

51- Açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlar (yol, yeşil alan vb.) dahil tüm fonksiyon alanlarında; proje ve uygulama aşamasında meri mevzuat hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, sosyal altyapı alanlarında ve tüm yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

52- Planlama alanının tamamında yürürlükteki Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda belirlenen şartlara uyulacaktır. İnşaat yapım aşamasında parsel bazında hazırlanacak zemin ve temel etüt raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.

53- İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

53-1 “Mer”i 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda

kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

53-1-1 Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

~~53-1-2 Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır. (Mahkeme kararı ile iptal)~~

53-1-3 Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

53-2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

53-3 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilmez.

53-4 Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

53-5 Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

~~54- Plan onama sınırı içerisinde “Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı” içerisinde kalan alanlarda; sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların kamu eline geçmesine ilişkin farklı uygulama araçları (toplulaştırma, takas vb.) uygulanabilir.~~

~~Kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa, uygulama imar planında verilen yapı yoğunluğu ve yüksekliğini aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/kısıtlanabilir.~~

~~Kademelenme yapılması durumunda bir yapı adasında kullanılmayan imar hakları diğer yapı adalarında değerlendirilebilir.-(Mahkeme kararı ile iptal)~~

55- Plan onama sınırları içinde plan, lejant ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda mer'i imar yönetmeliği ve ilgili diğer mer'i yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

56- Blok Nizam parsellerde onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

21.10.2025

ÖZEL HÜKÜMLER:

1- KONUT ALANLARI

~~1-1 Konut Alanında kalan parsellerin yapılanma koşulları plan paftasında belirtilmektedir. Bu alanlarda bina tamamında konut yapılacak olup yoldan cephe alan zemin katlar ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar mer'i yönetmelik şartlarına göre dükkan olarak kullanılabilir. (Mahkeme kararı ile iptal)~~

1-2 Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; özel veya kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, öğrenci yurdu ile belediye hizmet alanı yapılabilir.

1-3 “Ayrılıkçesme Konut Alanları (KA)” rumuzlu parsellerde;

- Planda belirtilen B-2 kat=7,50 m olarak uygulanacaktır.
- Konut harici fonksiyonlar yer alamaz.
- Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.
- Bina cephelerinde boşluk oranı %50'yi geçemez, parlak ve koyu renkler, hakim renk olarak kullanılamaz.

2- MEVCUT DOKUSU KORUNACAK ALAN (DK)

Mevcut Dokusu Korunacak Alan (DK) sınırı içinde kalan alanlarda;

2-1 Planda belirtilen BL-2 kat=7,50 m BL-3 kat=11,00 m olarak uygulanacaktır.

2-2 Konut alanında kalan parsellerde konut harici fonksiyonlar yer alamaz.

2-3 Ticaret + Konut fonksiyonu verilen alanların tamamı konut olarak da kullanılabilir.

2-4 Bina tamamında; ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla; kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı yapılabilir.

2-5 Sınır düzeltmesi ve planda getirilen yeni yol düzenlemeleri (terk/ihdas) dışında, mülkiyet dokusunun değiştirilmeden korunması esas olup tevhit ve ifraz işlemleri yapılamaz. Ancak plan şartlarına göre yapılaşamayan parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirmeye İlgili Müdürlüğü yetkilidir.

2-6 Ticaret+Konut alanları dışında kalan alanlarda bodrum kat; su deposu dışında planda belirlenen blok arka sınırını aşamaz. Bu alan dışında kalan alanlar, ağaçlandırma ve bitkilendirme amaçlı kullanılacak olup zemin altında ve üzerinde yapı yapılamaz, tabii zemine oturmayan teras yapılamaz.

2-7 Plan genel hükümlerinde çatılara ilişkin belirtilen hususların yanı sıra bu alanlarda;

- Çatı eğimi saçak ucundan başlayacak olup çatı şekli beşik çatı olarak uygulanacaktır. Ancak blok başı ve sonundaki yapılarda çevre teşekkülüne göre İlgili Müdürlüğünce belirlenecektir.
- Çatı kaplamasında metal ya da şingil vb. malzemeler kullanılamaz. Çatı kaplaması olarak kiremit gibi geleneksel yapım sistemine uygun malzemeler kullanılacaktır.

2-8 Bina cepheleri kagir elemanlar (sıva boya, tuğla, beton vb.) dışında bir malzeme ile kaplanamaz, giydirme cephe yapılamaz.

2-9 Bina cephelerinde boşluk oranı %50'yi geçemez, ~~parlak~~ ve koyu renkler hakim renk olarak kullanılamaz.

2-10 Ön bahçe duvarlarının yüksekliği 1 metreyi geçemez, üzerine 0,5 metreyi geçmeyen ahşap veya metal malzemeden parmaklık yapılabilir.

3- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3-1 TİCARET ALANLARI

T1, T2 ve T3 olarak belirtilen ticaret alanlarının yapılanma koşulları plan paftasında gösterilmiş olup bu alanlarda;

3-1-1 İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

3-1-2 Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla;

- Kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı,
- özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis, özel kültürel tesis ile
- özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.

3-2 TİCARET+KONUT ALANLARI

Ticaret+Konut (TİCK) Alanında kalan parsellerin yapılaşma koşulları plan paftasında belirtilmekte olup bu alanlarda;

3-2-1 Zemin kat ticaret, üst katlar konut olarak kullanılacaktır.

Üst katlarda; hizmete yönelik (büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri, kurslar, etüt merkezleri vb.) fonksiyonlar yer alabilir.

Ayrıca bina tamamında; ilgili kamu kurumunun uygun görüşü alınmak ve planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek kaydıyla;

- kamuya ait sosyal tesis, kültürel tesis, belediye hizmet alanı,
- özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi (üniversite hariç), özel sosyal tesis ile
- özel ve kamuya ait öğrenci yurdu yapılabilir.

3-2-2 Mevcut ruhsatlı projesine göre zemin ve bodrum katın konut olarak kullanıldığı parsellerde; talep edilmesi halinde zemin ve bodrum katlar konut olarak kullanılabilir.

3-2-3 İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2022 tarihli ve 1516 sayılı kararı doğrultusunda, 253 Ada 53 Parselde 10.02.2021 tarih ve 134 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilen plan kapsamında;

- Kadıköy ilçesi, Koşuyolu Mahallesi, 253 Ada, 53 Parsel D-100 Karayoluna cepheli olduğundan yapılacak binaların +/- 0,00 kotu D-100 karayolundan alınacaktır.
- DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğünün 11.11.2020 tarih ve 3351 sayılı görüşü doğrultusunda, uygulama aşamasında yeniden görüş alınacaktır.

3-3 RESMÎ KURUM ALANLARI

3-3-1 Bu alanlarda; merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimleri, hükümet konağı, kaymakamlık, muhtarlık, adliye, emniyet hizmet alanları (karakol, emniyet müdürlüğü, emniyet lojmanı), müftülük binası vb. kamu ile kamuya hizmet eden kurum ve kuruluşlar vb. yönetsel idari birimler yer alabilir.

3-3-2 Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak, ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3-4 BELEDİYE HİZMET ALANI

3-4-1 Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli belediye ve hizmet binaları, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, aile sağlığı merkezi, anaokulu, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asphalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, kapalı ve açık pazar yeri, otopark, halk eğitim merkezi, meslek edindirme merkezleri, muhtarlık, kültürel ve sosyal tesisler, sağlık tesisi, hayvan hastanesi, spor tesisi, idari ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

3-4-2 Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak, ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3-4-3 Plan sınırı içerisinde kalan 477 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz İSKİ Hizmet Alanıdır.

3-5 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

3-5-1 Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

3-5-2 Bu alanlarda önceki imar planlarına göre alınmış olan her türlü ruhsat ve iskan hakları müktesep hak olarak kabul edilecek olup bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda KAKS:0,25 Yençok:7,50 metre olarak uygulama yapılacaktır.

3-6 PAZAR ALANI

3-6-1 Bu alan açık pazar alanı olarak kullanılmadığı günlerde otopark, deprem halinde acil toplanma alanı vb. olarak kullanılacaktır.

3-6-2 Açık Pazar Alanının %50lik kısmında Yençok: 4 m, tek kat çelik konstrüksiyon yapı

yapılabilir. Bu alanın altı ve üstü pazar ve otopark olarak kullanılabilir olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

3-6-3 Planda gösterilmiş olan Su Kanalları Koruma Kuşağı (dere işletme bandı) parsel uhdesinde olup terkin işlemine konu edilmeyecektir.

4- TURİZM ALANLARI

4-1 OTEL ALANI

4-1-1 Bu alanlarda otel tesisleri yer alacak olup önceki imar planlarına göre yapı ruhsatı alınarak inşaatına başlanmış parsellerde yapı ruhsatı ve eki projelerindeki yapılaşma hakları, çekme mesafeleri ve yapı yükseklikleri müktesep hak kabul edilerek ve korunarak tadilat ruhsatı ve yeni yapı ruhsatı düzenlenebilir.

4-1-2 Bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması ya da henüz inşaat ruhsatı almamış parsellerde; TAKS:0,40 KAKS:1,75 Yençok:6 kat koşullarına göre İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

4-1-3 Doğal zemin üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.

4-1-4 Otel dışında başka amaçla iskan edilemez, birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

5- SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Bu alanlarda kamu veya özel mülkiyete ait; eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel, dini ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri yapılabilir.

Parsel bazında onaylanmış olan imar planlarına göre alınmış olan ruhsatlar doğrultusunda parsellerde yapılaşma hakları (*taban oturumu, bina boyutları, iç kat yükseklikleri, kot alınacak nokta, çatı formu ve eğimi vb.*) müktesep hak olarak kabul edilecektir. Bu parsellerdeki yapıların yıkılıp yeniden yapılması

veya henüz ruhsat almamış parsellerde yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftası ve plan notlarında belirtilmektedir.

Planda gösterilen yapılaşma koşullarına uyulmak ve ilgili kamu kurumunun görüşü alınmak kaydıyla; İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki parsellerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer parsellerde ise İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5-1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- 5-1-1** Eğitim Tesisleri Alanı kamu veya özel; Anaokulu, Kreş, İlkokul, Ortaokul, Lise, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, Eğitim Alanı fonksiyonlarını kapsamaktadır.
- 5-1-2** Bu alanlarda eğitim tesislerine hizmet edecek yurt, kütüphane, kapalı ve açık spor salonu ve üniteleri, yemekhane, kantin, idari hizmet yapıları, sosyal tesis, konferans salonu vb. üniteler yapılabilir.
- 5-1-3** Kamuya ait anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise ve mesleki eğitim lisesi vb. farklı lejantlarda, okul fonksiyonu verilen alanlarda; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı ve ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, söz konusu fonksiyonlar arasında değişim yapılabilir.
- 5-1-4** Planda kamu veya özel "Eğitim Alanı" olarak gösterilen parsellerde; anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise vb. eğitim kurumları bir arada yer alabilir.

5-2 YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI

Bu alanlarda kamu veya özel yükseköğretim tesisleri ile bu tesislere hizmet edecek yurt, kütüphane, kapalı ve açık spor salonu ve üniteleri, yemekhane, kantin, idari hizmet yapıları, sosyal ve kültürel hizmet yapıları yapılabilir.

5-3 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- 5-3-1** Bu alanda ilgili Bakanlığın mevzuatına uygun olarak kamu veya özel hastane, sağlık

ocacı, aile sağılığı merkezi, halk sağılığı laboratuvarı, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, verem savaşı dispanserisi, AÇSAP Merkezi (Ana Çocuk Sağılığı ve Aile Planlaması Merkezi), TSM (Toplum Sağılığı Merkezi), ağız ve diş sağılığı merkezi, semt polikliniğı gibi ilk basamak sağılık tesisleri ve Sağılık Bakanlığına bağılı diğerkullanımlar yer alabilir.

5-3-2 Bu alanlarda sağılık tesislerine hizmet eden kafeterya, restoran, kreş, sosyal tesisler, gazete bayii, eczane, optik, medikal satış birimleri, çamaşırhane, hastaneye hizmet edecek teknik üniteler ve otopark yer alabilir.

5-3-3 Birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz.

5-4 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

5-4-1 SOSYAL TESİS ALANI

Bu alanlarda kamu veya özel sosyal tesis alanları bulunmakta olup sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kurs, yurt, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri, kreş, kadın ve çocuk sığınma evi gibi fonksiyonlar yer alabilir.

5-4-2 KÜLTÜREL TESİS ALANI

Bu alanlarda kamu veya özel kültürel tesis alanları bulunmakta olup toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.

5-4-3 SPOR ALANLARI

5-4-3.1 Bu alanlarda kamuya ait kapalı ve açık alan gerektiren spor tesisleri yer alabilir.

5-4-3.2 Açık veya tabii ya da tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar yapılabilir.

5-4-3.3 Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının %20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına

yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.

5-4-4 ÖZEL AÇIK SPOR ALANI

5-4-4.1 Bu alanlar içerisinde açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

5-4-4.2 Yençok=4,50 m (1 kat) ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökölüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla; wc, büfe, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri gibi tesisler yapılabilir.

5-5 İBADET ALANLARI

Bu alanda dini tesis yapısı ile birlikte şadırvan, dini tesis lojmanı vb. gibi diğler sosyal kullanım amaçlı yapılar yapılabilir.

6- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6-1 PARK ALANI

6-1-1 Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değlerleri ortaya çıkarak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

6-1-2 Yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günöbirlik kullanıma yönelik, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, oyun eğlence parkları, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri vb. birimler yer alabilir.

6-1-3 Dere yapı yaklaşma/Dere işletme bandı sınırları içerisindeki park alanları hariç, maksimum Emsal:0,03 ve Yençok:4,50 metreyi geçmemek ve sökölüp takılabilir malzemedan yapılmak kaydıyla kafeterya, çay bahçesi, büfe, wc, güvenlik kulübesi vb. yapılar yer alabilir.

6-1-4 2500 m2 üzeri parklarda, parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları toplamda % 5'i geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, aile sağlığı merkezi, muhtarlık gibi kamu hizmet tesisleri yapılabilir.

~~6-1-5 Bu alanlar; mevcut ağaçların korunması ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması kaydıyla zemin altı katlı otopark ve metro çıkış alanı olarak kullanılabilir. olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır. (Mahkeme kararı ile iptal)~~

6-1-6 Bu alanlarda; (İstanbul Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) gibi) ilgili kamu kurumlarının görüşleri alınarak, afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, toplanma alanı (TA), geçici barınma alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri ile bu ihtiyaçların karşılanmasını sağlayacak (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) alt yapı birimleri yer alabilir.

6-1-7 469 adada yer alan Park alanında oturum alanı 100 m²'yi geçmeyen zemin altı tuvalet ve zemin üstü şadırvan düzenlenecektir.

6-2 PASİF YEŞİL ALAN

Karayolu kamulaştırma kuşağı ve refüj alanları pasif yeşil alanlardır. Gösterimleri şematik olup ilgili kamu kurumunca gerektiği şekilde düzenlenir.

6-3 MEZARLIK ALANI

Mezarlık alanlarındaki mevcut ağaçlar korunarak gerektiğinde ağaçlandırma çalışması yapılacaktır. Bu alanlardaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

7- AFET TEHLİKELİ ALANLAR

7-1 YAPI YASAKLI ALAN

7-1-1 İSKİ kararı ile belirlenmiş olan (dere işletme bandı) Su Kanalları Koruma Kuşakları yapı yasaklı alanlardır.

7-1-2 Bu alanlarda İSKİ için gerekli arıtma ile ilgili tesisler dışında herhangi bir yapı ve derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmaz.

7-2 TAŞKINA MARUZ ALAN

7-2-1 Yapı Yasaklı Alan (Dere İşletme Bandı) dışında kalan “taşkın önlemleri yapılaşma alanı”dır.

7-2-2 Planlama alanında; Seyitahmet Deresinin kolları Barbaros ve Dinlenç Derelerine ilişkin planda belirtilen alanlar ile Kurbağalıdere'nin dere işletme bandına komşu olan parseller, “taşkın önlemleri yapılaşma alanı” olup bu alana ilişkin koşullar plan genel hükümlerinde belirtilmektedir.

7-3 JEOLJİK ÖZEL KOŞULLU ALANLAR

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait “Mikrobölgeleme” çalışması kapsamında planlama alanı;

A. Yerleşime Uygun Alanlar: Planda sınırları belirlenmiş olan Yerleşime Uygun Alanlarda; planda verilen fonksiyona göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

B. Yerleşime Önemli Alanlar: Planda sınırları belirlenmiş olan Yerleşime Önemli Alanlar; doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

B.1. ÖA-1a: Sıvılaşma tehlikesi olan alanlardır. Kalın sıvılaşabilir tabaka nedeniyle yapı temelleri için kalınlığa bağlı olarak kazık temel tasarımı, birden fazla bodrum kat yapılması ya da zeminin iyileştirilmesi gibi ağır önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önüne alınmalıdır.

B.2. ÖA-1b: Sıvılaşma tehlikesi olan alanlardır. Yapı temellerinde bodrum kat yapılması gibi hafif önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önünde bulundurulmalıdır.

B.3.ÖA-4a: Yapay dolgu, alüvyon, kuşdili formasyonlu alanlardır. Kalın yapay dolgudan dolayı yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda ağır önlemlerin alınması gerekmektedir.

B.4. ÖA-4b: Yapay dolgu, alüvyon, kuşdili formasyonlu alanlardır. Yüzeysel yapay dolgulardan dolayı yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda muhtemelen hafif önlemlerin alınması yeterli olacaktır.

B.5. ÖA-5b: Diğer mühendislik problemleri açısından değerlendirilen alanlardır. Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.

B.6. ÖA-6a: Bu alanlarda birçok temel problemten dolayı yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı ağır önlemler alınmalıdır.

B.7. ÖA-6b: Bu alanlarda birçok temel problemten dolayı yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.

8- TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

8-1 KARAYOLLARI

Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar ve yaya akslarının gösterimi şematik olup, yol en kesiti içerisinde yer almaktadır.

Ana arter yollarda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre, ara yollarda da İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Planda belirtilen yol genişliğinden daha geniş mevcut yollarda yaya arterleri, cep otoparkı, taksi durağı, acil yardım (itfaiye, cankurtaran vb.) araç cepleri yapılabilir.

8-1-1 ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU

Planda gösterilen D-100 Karayoludur. Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

8-1-2 BİRİNCİ DERECE YOL

Genişliği 18 m ve üstünde gösterilen yollardır.

8-1-3 İKİNCİ DERECE YOL

Genişliği 12 m ile 18 metreye kadar olan yollardır.

8-1-4 ÜÇÜNCÜ DERECE YOL

Genişliği 10 m ile 12 m metreye kadar olan yollardır.

8-1-5 DÖRDÜNCÜ DERECE YOL

Genişliği 10 m altında gösterilen yaya ve servis yollarıdır.

8-1-6 BİSİKLET YOLLARI

8-1-6.1 İBB, Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından iletilmiş olan bisiklet yolu ve bisiklet park yerleri plan paftası üzerinde gösterilmiş olup uygulama projeleri ile imar planları arasında farklılık bulunması durumunda projeler esas alınacaktır.

8-1-6.2 Planda gösterilenler dışında da kent içi yollarda yol en kesiti ve yeşil (park, refüj vb.) alanlar içinde; yürürlükteki “Bisiklet Yolları Yönetmeliği”nde tanımlanan bisiklet yolları, bisiklet istasyonları ve bisiklet park yerleri vb. alanlar ayrılabilir.

8-1-7 GENEL OTOPARK (P)

8-1-7.1 Park alanı üzerinde (P) rumuzu verilen yerlerde zemin altı katlı otopark, diğerlerinde açık otopark yapılabilir.

8-1-7.2 Üzerinde (P) rumuzu olan park alanları ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda, yatırımcı idare tarafından gerekli olan teknik ve güvenlik önlemleri alınması kaydıyla konut alanları, ticaret alanları, konut+ticaret alanları, park ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesis binaları gibi tüm yapılaşmalar ile kavşaklar ve bu alanları çevreleyen yolların altında, zemin altı kapalı otopark yapılabilir.

8-1-7.3 Zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz. Zemin altı otopark alanları olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

8-1-7.4 Ayrıca ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması koşulu ile özel veya tüzel mülkiyete konu alanlarda ilgililerinin talebi doğrultusunda ana arterlerde ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınması şartıyla özel otopark yapılabilir.

8-2 İSTANBUL BOĞAZI KARAYOLU BOĞAZ GEÇİŞ TÜNELİ

8-2-1 Plan sınırları içinde yer alan “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Projesi” sınırı ile yürürlükteki “İstanbul Boğazı Karayolu Boğaz Geçiş Tüneli”ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı esas alınmış olup bu kapsamda kalan alanlarda; belirtilmeyen hususlarda 23.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Uygulama İmar Planı” ile 20.04.2016 onaylı 1/1000 ölçekli “İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Tüneli Revizyon Uygulama İmar Planı” hükümleri geçerlidir.

8-2-2 İstanbul Boğazı Karayolu Tüp Geçiş Projesi kapsamında kalan parsellerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

8-3 KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

Planlama alanı içerisinde “Kadıköy-Kartal (Sabiha Gökçen) Metro Hattı” ile “Gebze-Halkalı (Marmaray) Demiryolu Hattı” bulunmaktadır.

8-3-1 DEMİRYOLLARI

Planlama alanında yer alan “Marmaray Proje Alanı” içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kamu kurum ve kuruluşları görüşleri alınacak ve bunlara uyulacaktır.

- a. Marmaray Projesine ait tesisler ve bunların müstemilatı niteliğindeki yapılar (trafo, eşanjör, elevator, konveyör, kontrol kulübesi vb.) için Avan projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- b. Geçiş bölgesi içindeki geçici ve kalıcı yeni yapılaşmalara ilişkin projeler DLH Genel Müdürlüğü onayına tabidir.
- c. Planlarda, güzergah üzerindeki yapılaşma için kritik kotlar ve bu kotların geçerli olduğu alanlar verilmiştir.

Buna göre;

(c-1-) Gerek planlanan delme tünellerin gerekse mevcut veya gelecekte yapılması planlanan binaların güvenliği ve stabilitesi açısından, kritik kotların altında hiçbir

yerde hiçbir inşaat faaliyeti (delme tüneller hariç) ve bu kotların altında ankraj, kazık vb. iksa sistemleri de dahil olmak üzere geçici veya kalıcı amaçlı hiçbir yapı yapılamaz.

(c-2-) Tünel tasarımı, zati ve hareketli yüklerin kombinasyonu esas alınarak, tünel üzerindeki binaların her katı için 12 KN/m² minimum yük temeli etkileyecek şekilde mevcut yapılaşma koşullarına göre yapılmıştır. Mevcut durumda üzerinde yapı bulunmayan parsellerde gelecekte yapılacak olası yeni binalar için toplam 50KN/m² sürşarj yükü kabul edilmiştir. Verilen kritik yapılaşma sınırları içinde bu yükün üzerinde hiçbir bina inşa edilmeyecektir. Bu alanlarda mevcut yapılaşma koşulları korunacaktır.

d. Üstte yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında üstte herhangi bir yapı yapılamaz.

e. Üstte yeni yapılaşma olmayacak alanlarda Marmaray Projesine ait yapılar dışında herhangi bir yeni inşaat yapılamaz.

f. Marmaray Projesi kapsamında kalan parsellerde DLH Marmaray Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

8-3-2 RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

8-3-2.1 Planlama alanından geçen Kadıköy-Sabiha Gökçen Metro hattı ve koruma sınırı içinde kalan tüm alanlarda uygulama yapılmadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

8-3-2.2 Yeraltında kalan metro güzergahı üzerindeki alanlarda mer'i plan hükümleri geçerli olup bu alanlarda uygulama yapılmadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Anadolu Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

8-3-2.3 Jeolojik ve jeoteknik etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

8-4 ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

8-4-1 ENERJİ NAKİL HATTI

Planlama alanında:

- 154 KV Kadıköy-Selimiye Yer Altı Kablosu
- 154 KV Kadıköy-Küçükbakkalköy Yer Altı Kablosu
- 154 KV Kadıköy-Göztepe Yer Altı Kablosu geçmektedir.

8-4-1.1 Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır.

8-4-1.2 TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

8-4-2 ENERJİ ÜRETİM ALANI

“Marmaray ve Demiryolu Boğaz Tüp Geçişi Projesi İbrahimağa Trafo Merkezi” bulunmakta olan bu alanda TEİAŞ Trafo ve Marmaray Projesi BC1 ve CR1 Trafo ve Jeneratör yapıları yer alacak ve 07.06.2011 onaylı 1/1000 ölçekli U.İ.P. Değişikliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

8-4-3 TRAFÖ ALANI

8-4-3.1 Planda belirlenen trafo alanlarının yeri ve şekli İlçe Belediyesince onaylanacak olan projeye göre belirlenecektir.

8-4-3.2 Trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil, yol vb. sosyal ve teknik altyapı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak trafo yeri ayrılabilir.

8-4-3.3 Ayrıca bu planda gösterilmeyen trafo yerleri mülkiyet sahiplerinin izin vermesi (tapuya şerh düşülmesi kaydıyla) ve AYEDAŞ'ın teklif ettiği şahıs parsellerinde geçici süre ile yapılır. Trafo yerleri mimari projenin vaziyet planında belirtilir.