



** STANBUL  L , ARNAVUTK Y  L ES , TA SOLUK MAHALLES ,
6643 ADA 1 PARSEL B T     NDEK  TESC L HAR C  ALANIN
B R KISMINA  L    N 1/5000  L EKL  NAZIM  MAR PLANI
DE       **

A IKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	3
2. COĞRAFİ KONUM	3
3. PLANLAMA ALANI.....	5
4. BÖLGENİN ÖZEL STATÜSÜ	7
5. MÜLKİYET DURUMU.....	7
6. TOPOGRAFİK DURUM	8
6.1. Yükselti.....	8
6.2. Eğim.....	8
6.3. Bakı (Yöneliş).....	9
7. YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI	10
8. HAVZA KORUMA KUŞAKLARI.....	12
9. MERİ İMAR PLANI.....	13
8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
8.2. Meri Nazım İmar Planı.....	14
10. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14
11. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	15

GÖRSELLER

Görsel 1:Arnavutköy İlçesinin Ülke İçerisindeki Konum.....	4
Görsel 2: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu	5
Görsel 3: Planlama Alanının İlişkin Güncel Uydu Görüntüsü.....	6
Görsel 4: Planlama Alanlarının Dâhil Olduğu ve Çevresindeki Mahalleler	6
Görsel 5: Planlama Alanını ve Rezerv Yapı Alanları İlişkisi	7
Görsel 6: Bölgenin Yükselti Durumu.....	8
Görsel 7: Bölgenin Eğim Durumu	9
Görsel 8: Bölgenin Yöneliş Durumu.....	9
Görsel 9: Yerleşime Uygunluk Haritası	10
Görsel 10: 16.07.2013 Tarihinde onaylanan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 2. Etap Alan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunun Onay Sayfası	11
Görsel 11:İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Kuşağı.....	12
Görsel 12:1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	13
Görsel 13:Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Görsel 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	15

TABLolar

Tablo 1:Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu.....	8
--	---

1. GİRİŞ

Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi 6643 Ada 1 Parsel Bitişiğindeki tescil harici alanın bir kısmında, Arnavutköy Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce projeler geliştirilmiştir. Söz konusu alanların hem önemli ana ulaşım akslarına cephe konumunda yer alması ve mevcut arazi durumunun farklı projelerin geliştirilmesi için uygun olması hem de bölgede, Kapalı Spor Alanları gibi spor faaliyetlerinin gerçekleştirileceği alanlara yönelik projelerin geliştirilecek olması, bölgenin Spor Alanı olarak kullanılması açısından elverişli olduğunu göstermektedir. Ayrıca bölgede yoğun konut alanlarının yer alması ve vatandaşlarımızın sosyal ve sportif faaliyetlere erişim konusunda yaşadıkları sıkıntıları da çözüm üretebilmek amacıyla projeler geliştirilmiştir. İmar planlarında bölgeye ilişkin uygun plan fonksiyonlarının verilmesi halinde önemli kamu yatırımlarının önü açılmış olacak ve uygulama projeleri imar planları ile uyumlu halde gerçekleştirilmiş olacaktır.

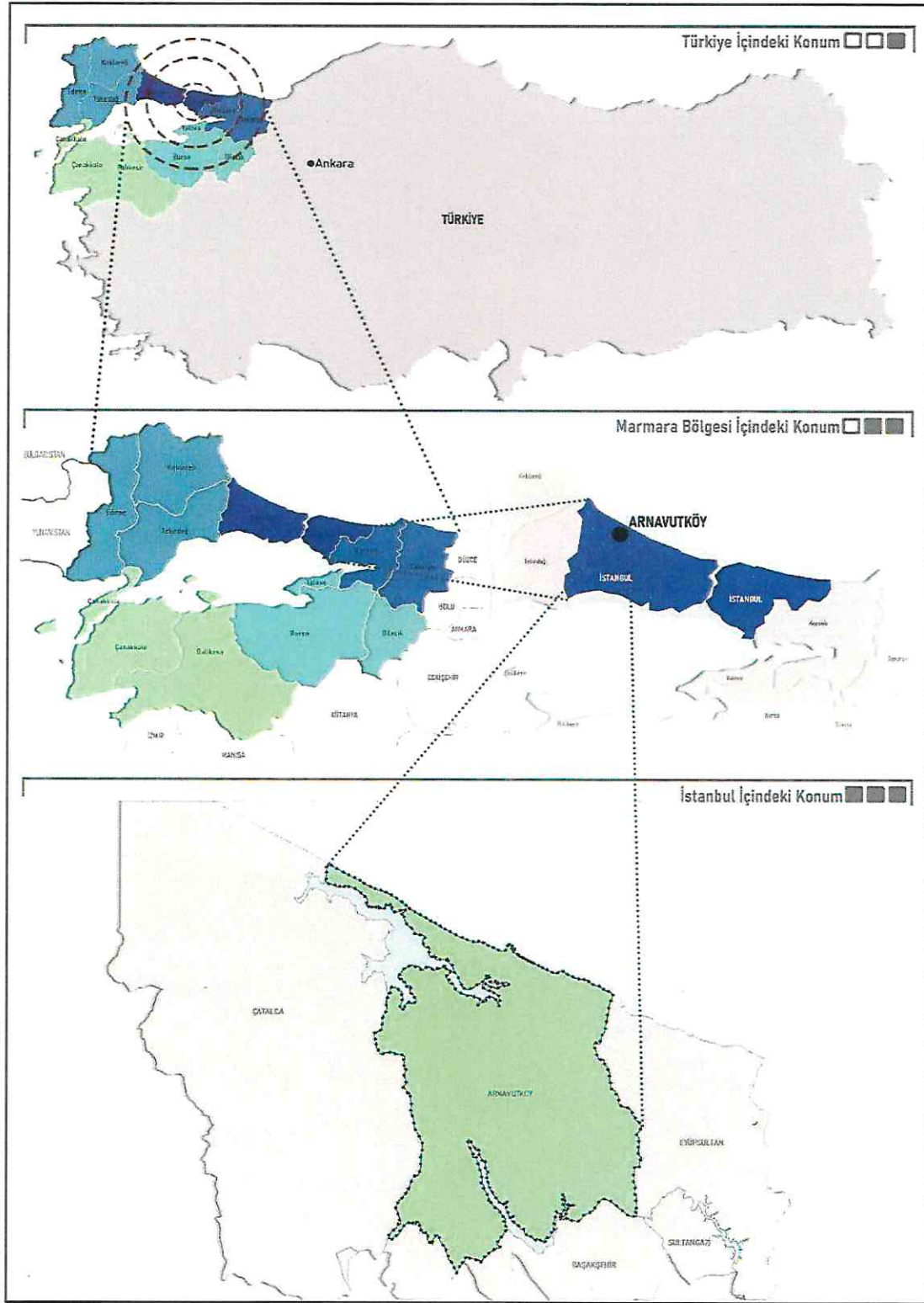
Plan Değişikliğine Konu Alanlar İmar Planları yönünden incelendiğinde;

Taşoluk Mahallesi 6643 Ada 1 Parsel Bitişiğindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısım 21.04.2010 t.t. Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda "*Park Alanında*" kalmaktadır.

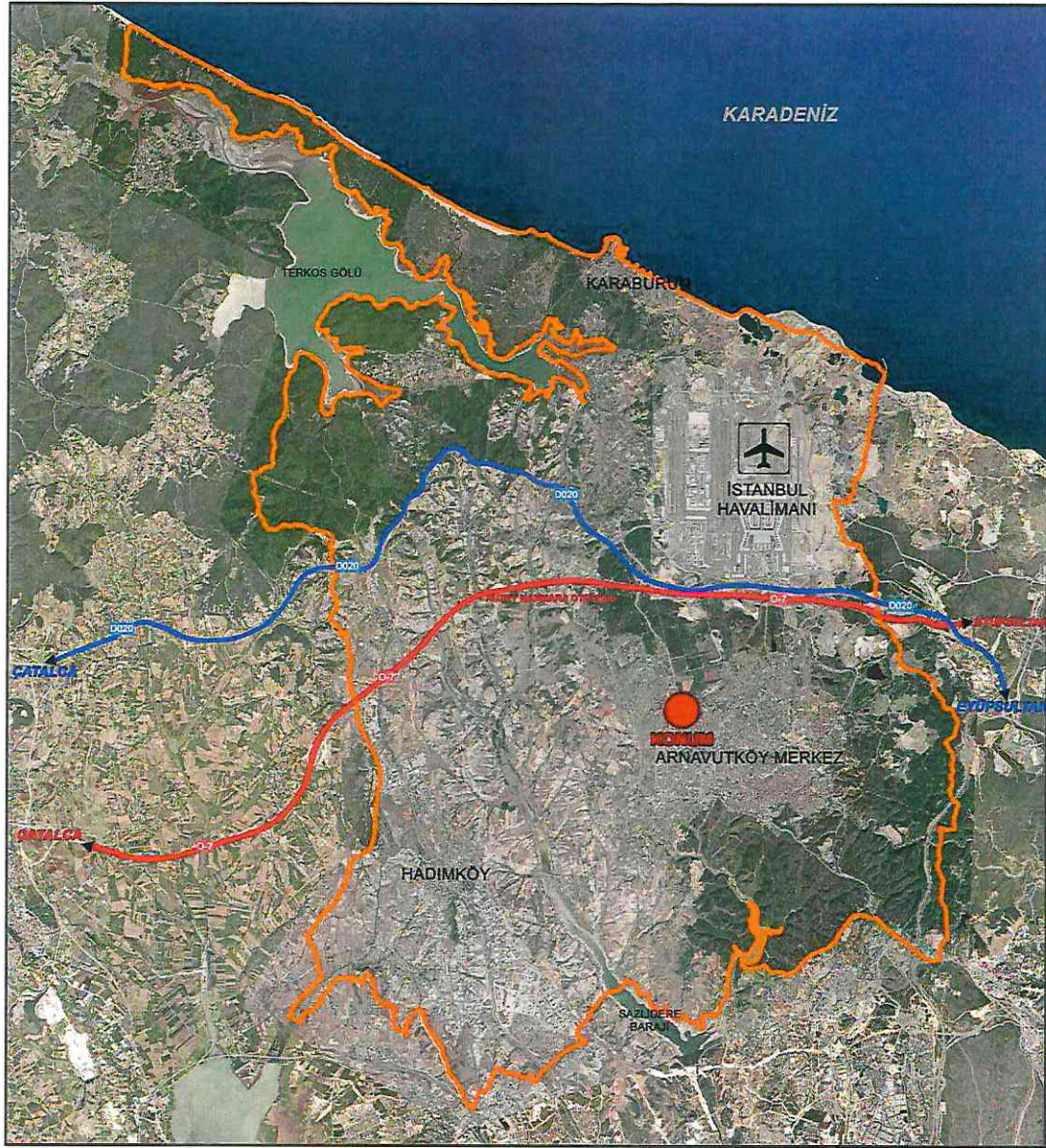
Yukarıda belirtilen hususlar ve müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmeler doğrultusunda Taşoluk Mahallesi 6643 Ada 1 Parsel Bitişiğindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımının "*Spor Alanına*" alınması amacıyla 21.04.2010 tasdik tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. COĞRAFİ KONUM

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın kuzeybatısında 41 derece Kuzey Enlemi ile 28 derece Doğu Boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde 27 km. sahil şeridinin bulunduğu Karadeniz, güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt, Başakşehir İlçeleri; batısında Çatalca İlçesi, doğusunda Eyüp İlçesi yer almaktadır. İlçenin Yüzölçümü yaklaşık 477 km².dir. Planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin alan görseline aşağıda yer verilmiştir.



Görsel 1: Arnavutköy İlçesinin Ülke İçerisindeki Konum



Görsel 2: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu

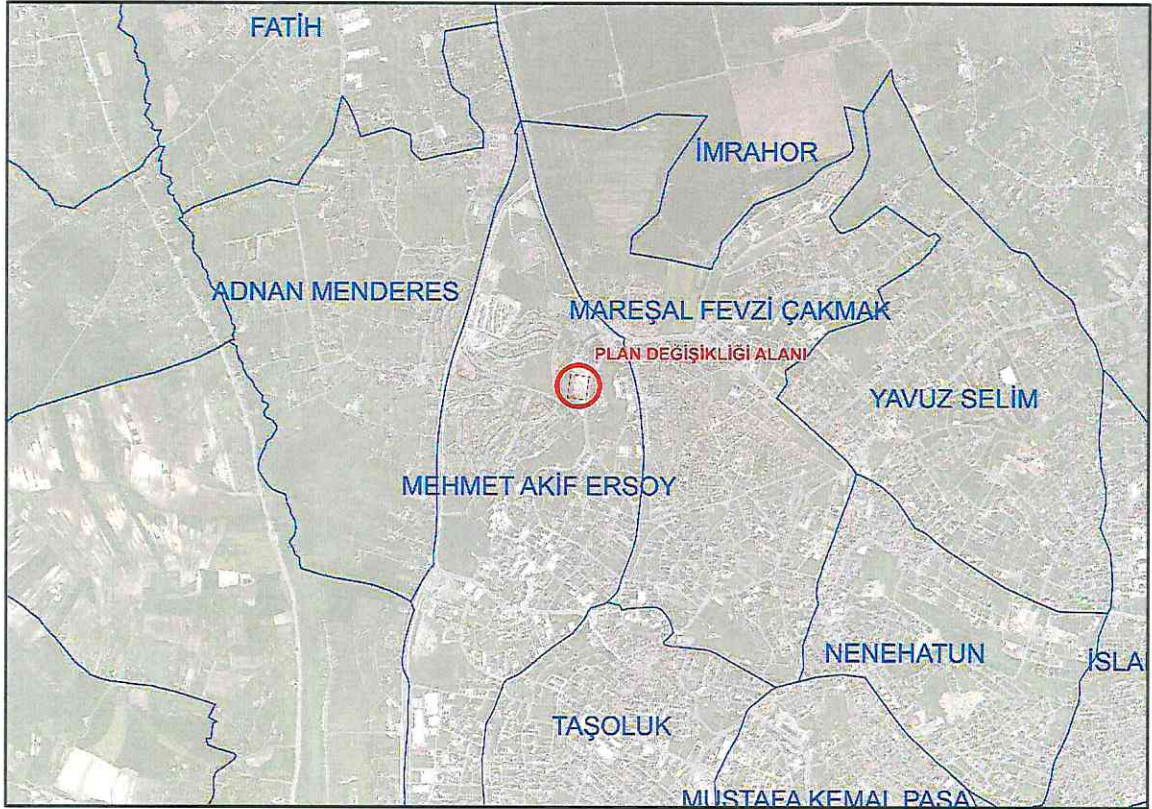
3. PLANLAMA ALANI

Plan Değişikliği Alanı; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi'ndeki 21.04.2010 tasdik tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında yer alan; Taşoluk Mahallesi, 6643 Ada 1 Parsel Bitişigindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımını kapsamaktadır. Plan Değişikliği Alanına ilişkin güncel uydu görüntüsü aşağıdaki görselde yer almaktadır.



Görsel 3: Planlama Alanının İlişkin Güncel Uydu Görüntüsü

Arnavutköy İlçesi, Taşoluk (Tapu) Mahallesi, 6643 Ada 1 Parsel Bitişigindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımı, Mehmet Akif Ersoy (İdari) Mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır. İstanbul Havalimanı Güneyinde yer almaktadır.

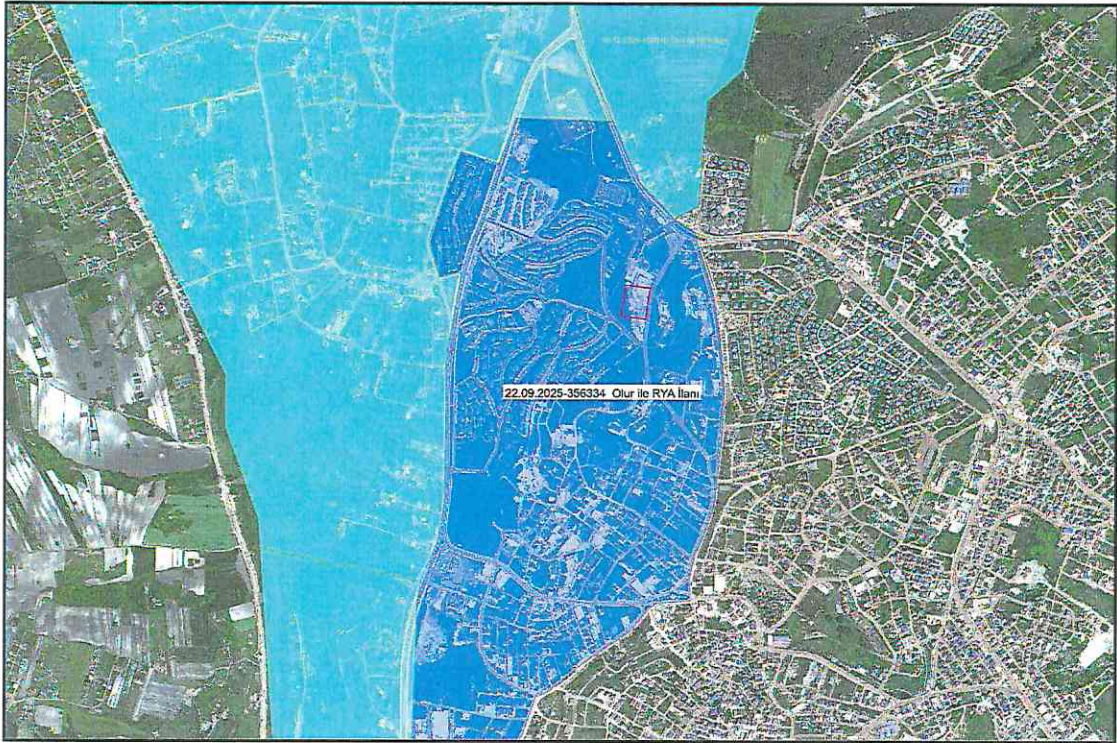


Görsel 4: Planlama Alanlarının Dâhil Olduğu ve Çevresindeki Mahalleler

4. BÖLGENİN ÖZEL STATÜSÜ

Planlama alanı, 22.09.2025 tarihli ve 356334 sayılı Bakanlık Oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı (RYA) içerisinde yer almaktadır. 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 18. Maddesinin 2 Bendinde; “*Bakanlık;*

- a) *Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,*
- b) *Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,*
- c) *Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.”* hükümleri yer almaktadır.



Görsel 5: Planlama Alanını ve Rezerv Yapı Alanları İlişkisi

5. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alan; Arnavutköy İlçesi, 6643 Ada 1 Parsel Bitişigindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımını kapsamaktadır.

Söz Konusu alanın mülkiyet durumuna ilişkin T.C. Arnavutköy Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.02.2026 tarihli ve 816773 sayılı yazısı ile 'Bahse konu taşınmazların tapu kaydı bulunmamakta olup tasarrufu Belediyemize aittir.' denilmektedir.

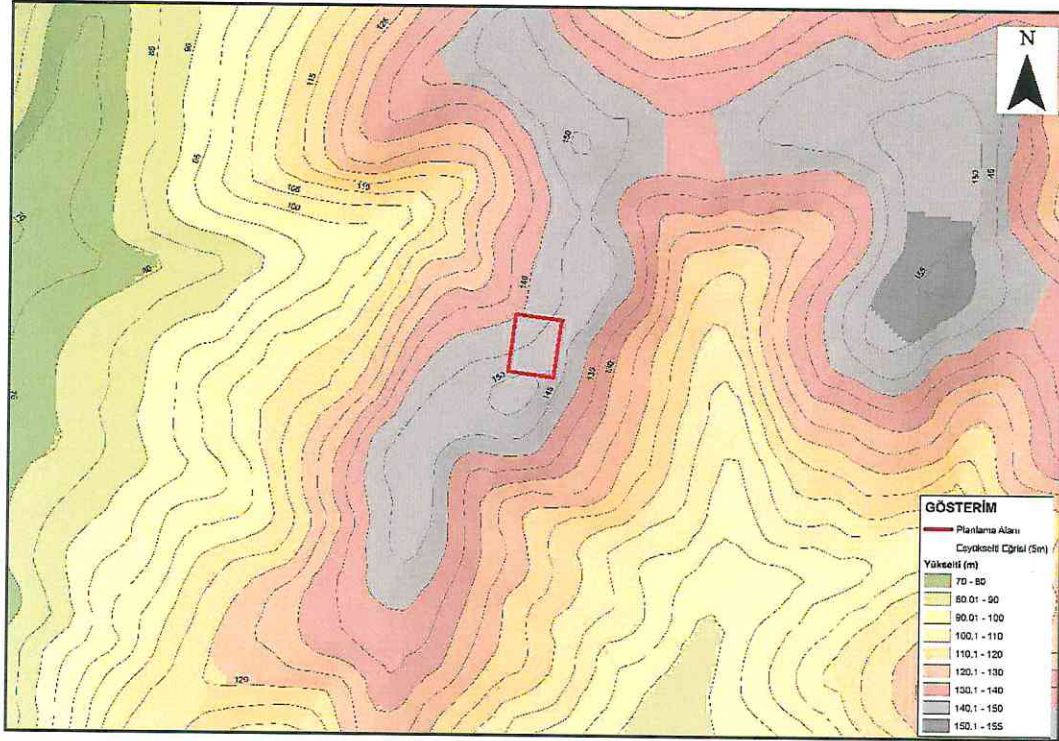
Tablo 1: Plan Değişikliği Alanının Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN	MÜLKİYET
-	10,051.77 m ²	TESCİL HARİCİ ALAN

6. TOPOGRAFIK DURUM

6.1. Yükselti

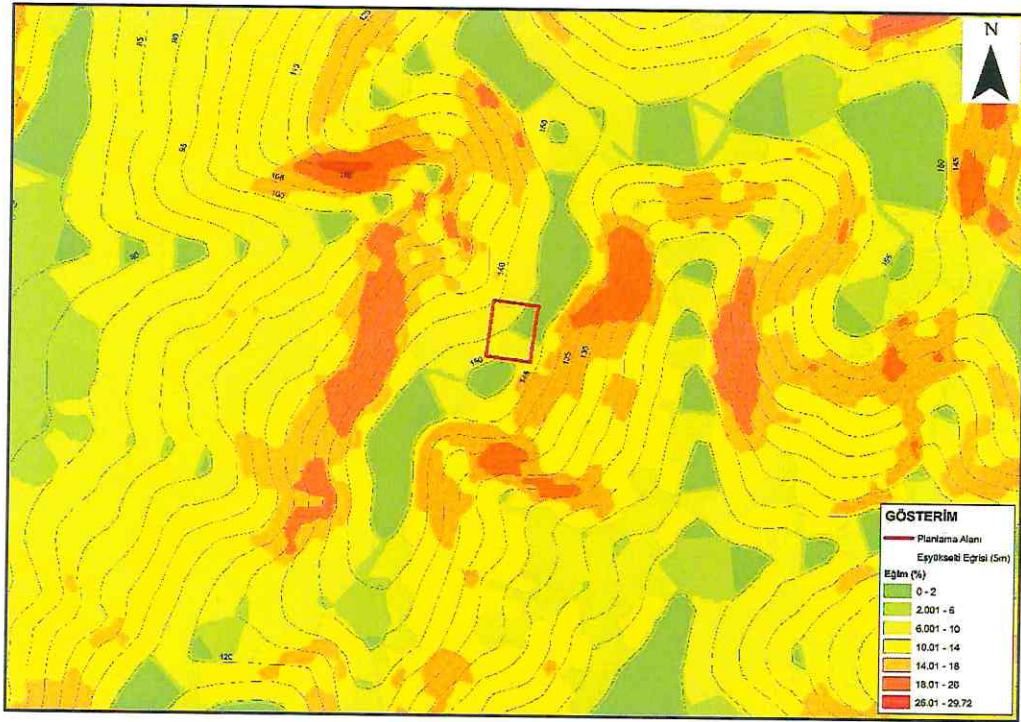
Plan değişikliği alanı içerisindeki en düşük eşyüksekti deniz seviyesinden itibaren yaklaşık 140 metre olup çalışma alanındaki en yüksek kot noktası yaklaşık 150 metredir. Bölgedeki eşyüksekti aralıkları Kuzeydoğu yönüne doğru artmaktadır.



Görsel 6: Bölgenin Yükselti Durumu

6.2. Eğim

Plan değişikliği alanındaki eğim genel olarak %2 ile %10 arasında aralığında olup bu değerler yol yapımı açısından elverişli aralıktır.



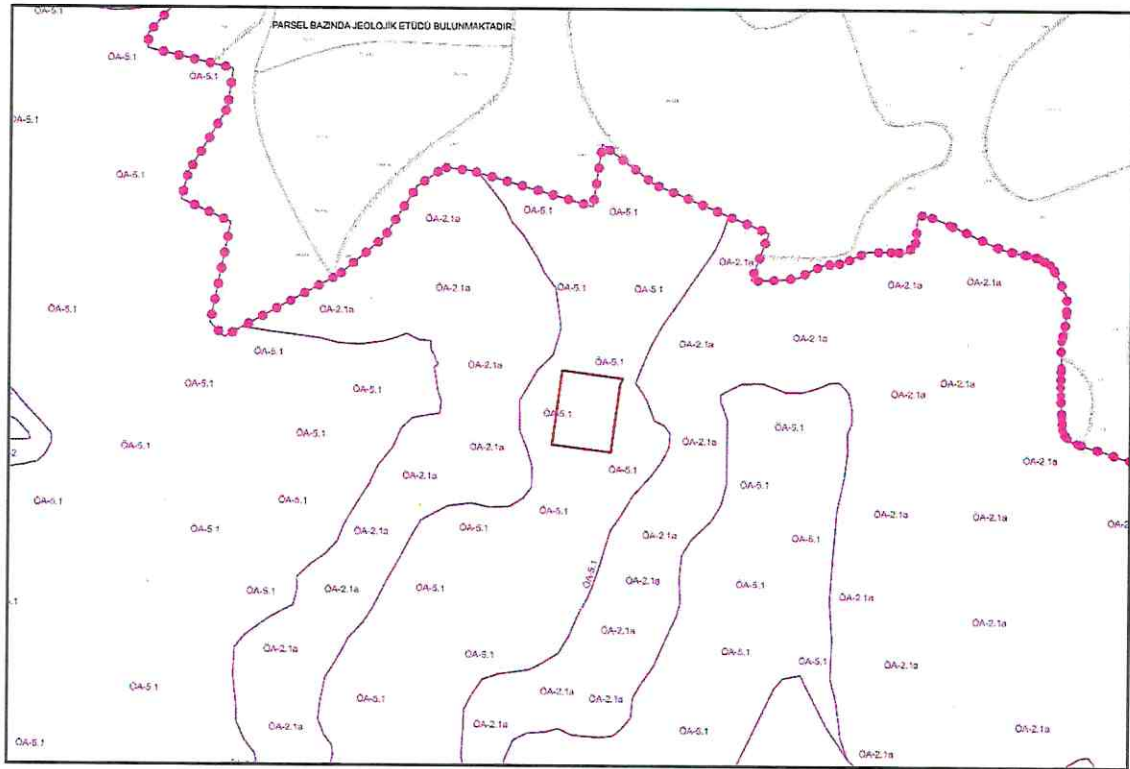
Görsel 7: Bölgenin Eğim Durumu

6.3. Bakı (Yöneliş)

Plan değişikliği alanında, Batı, Kuzey, kuzeydoğu ve Kuzeybatı yönelimleri görülmekte iken Kuzeybatı yönelimi yoğunluktadır.



Görsel 8: Bölgenin Yöneliş Durumu


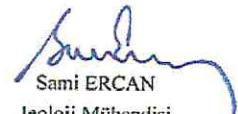
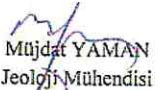

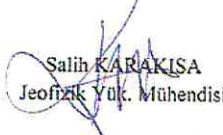
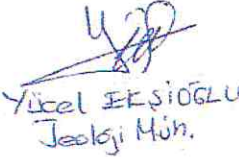
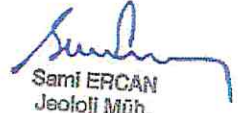

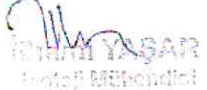

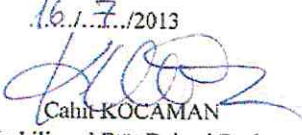
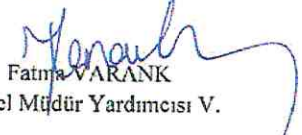



Görsel 9: Yerleşime Uygunluk Haritası

Plan Değişikliği Alanında 16.07.2013 Tarihinde onaylanan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 2. Etap Alan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu geçerlidir. İlgili Etüt Raporunda plan değişikliği alanı “ÖA-5.1” (Mühendislik problemleri Açısından Önemli Alanlar) şeklinde değerlendirilmiştir.

Plan Değişikliği Alanında 16.07.2013 Tarihinde onaylanan İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı 2. Etap Alan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda;

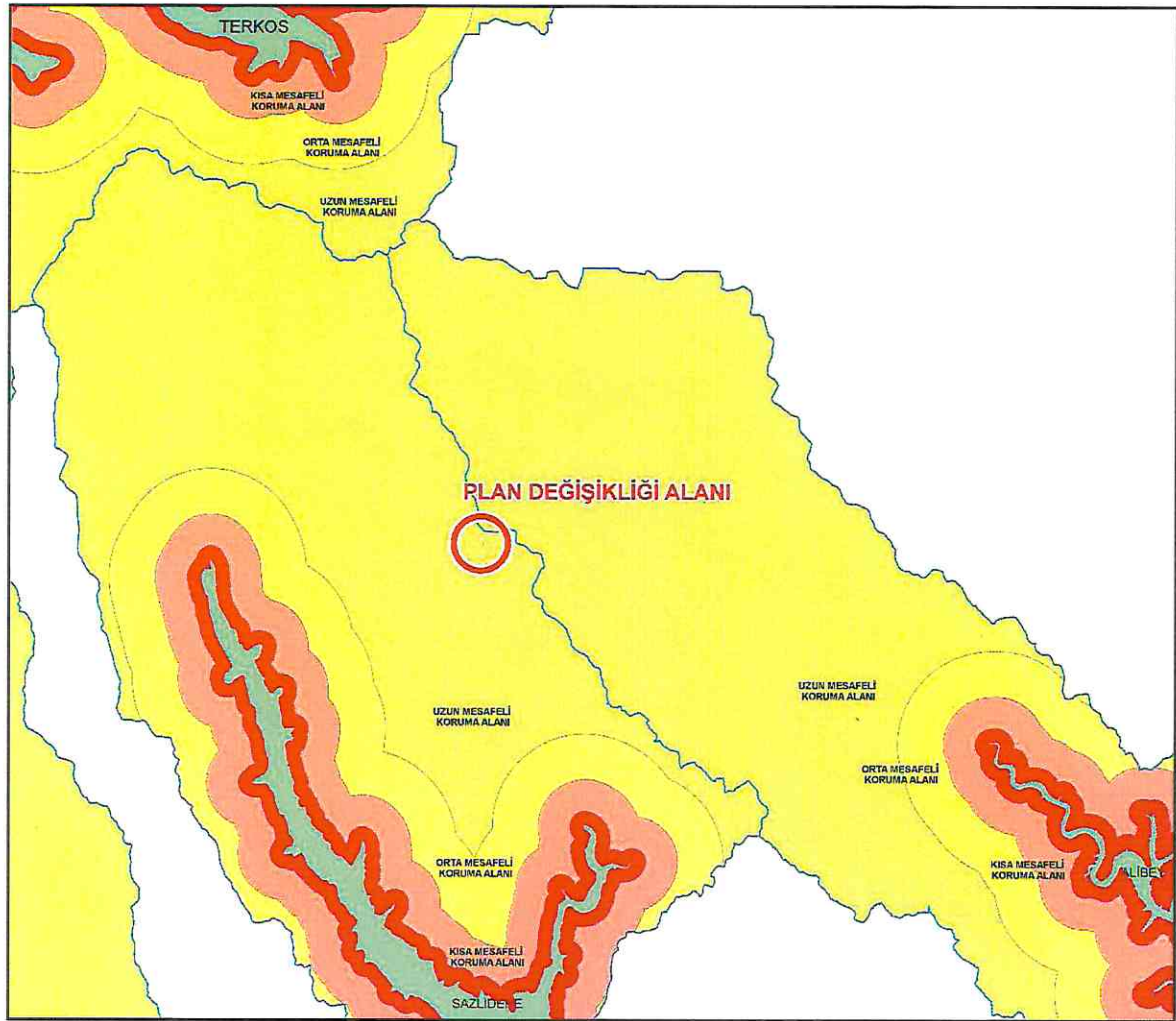
- “ÖA – 5.1” lejantlı alanlar için “Bu alanlar parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel derinliği, tipi ve genişliği, temel oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) belirlenmeli, belirlenecek sorunlara göre önlemler alınmalıdır. Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uyun drenaj sistemleri yapılmalıdır. Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır. Akar ve kuru dereler için DSI görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda önlemler alınmalıdır.” denilmektedir.

İSTANBUL YENİŞEHİR REZERV YAPI 2. ETAP ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.
	KONTROL MÜHENDİSLERİ <div> Pehlül BİLGİÇ Jeoloji Mühendisi</div> <div> Sami ERCAN Jeoloji Mühendisi</div> <div> Müjdat YAMAN Jeoloji Mühendisi</div> <div> Ayşe ÇAĞLAYAN Jeoloji Yük. Mühendisi</div> <div> Salih KARAKİSA Jeofizik Yük. Mühendisi</div>
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU <div> Yücel EKŞİOĞLU Jeoloji Müh.</div> <div> Sami ERCAN Jeoloji Müh.</div> <div> Salih KARAKİSA Jeofizik Yük. Mühendisi</div> <div> İbrahim YASAR Jeoloji Mühendisi</div> <div> Özgür YÜCE Jeoloji Mühendisi</div>	
<p>648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p> <div><p>16.7.2013</p> Cahit KOCAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</div> <div><p>16.07/2013</p> Fatma VARANK Genel Müdür Yardımcısı V.</div>	
<p>ONAY</p> <p>16.7.2013</p>  Mehmet Ali KAHRAMAN Genel Müdür.	

8. HAVZA KORUMA KUŞAKLARI

Statülü Alanlar; Planlama Bölgesi'ndeki, sulak alanlar, milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, mesire yerleri; su havzaları, barajlar, baraj koruma kuşakları, sulama alanları, tarım reformu uygulama ve arazi toplulaştırma alanları; sit alanları, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, turizm merkezleri; tarım arazileri ve orman alanları, statülü alanlar kapsamında değerlendirilmektedir. Özel Kanunlara Tabi Alanlar; Milli parklar, tabiatı koruma alanları, tabiat parkları, yaban hayatı geliştirme sahaları, avlaklar, TOKİ alanları, askeri bölgeler ve organize sanayi bölgeleri vb. gibi planlama yetkileri farklı kurumlara ait olan alanlar “özel kanunlara tabi alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Planlama Alanı İSKİ İçme Suyu Havzaları yönetmeliğine göre Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmaktadır. Bu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



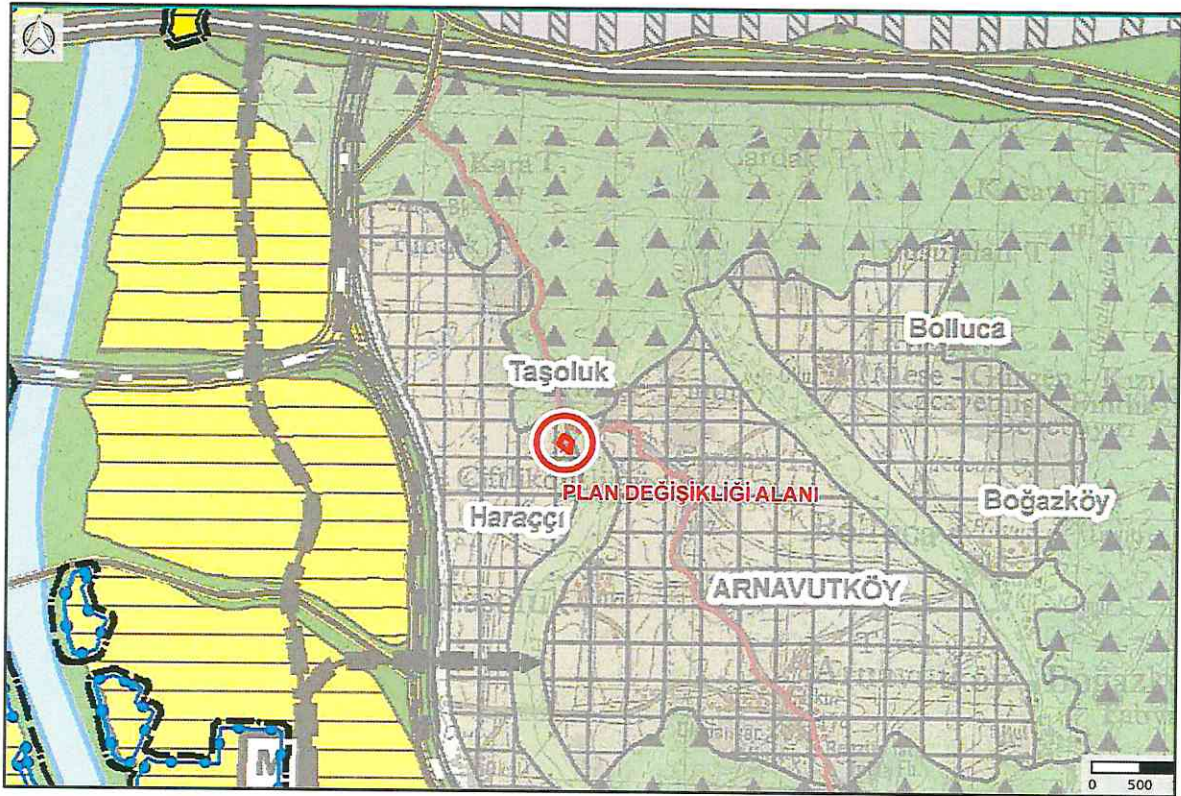
Görsel 11: İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Kuşağı

İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinde “Uzun Mesafeli Koruma Alanı (2000-havza sınırı): Orta mesafeli koruma alanının üst sınırından başlamak üzere su toplama havzasının nihayetine kadar uzanan bütün kara alanıdır.” şeklinde tanımlanmakta olup “Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün 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 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri uygulanır.” Denilmektedir.

9. MERİ İMAR PLANI

8.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

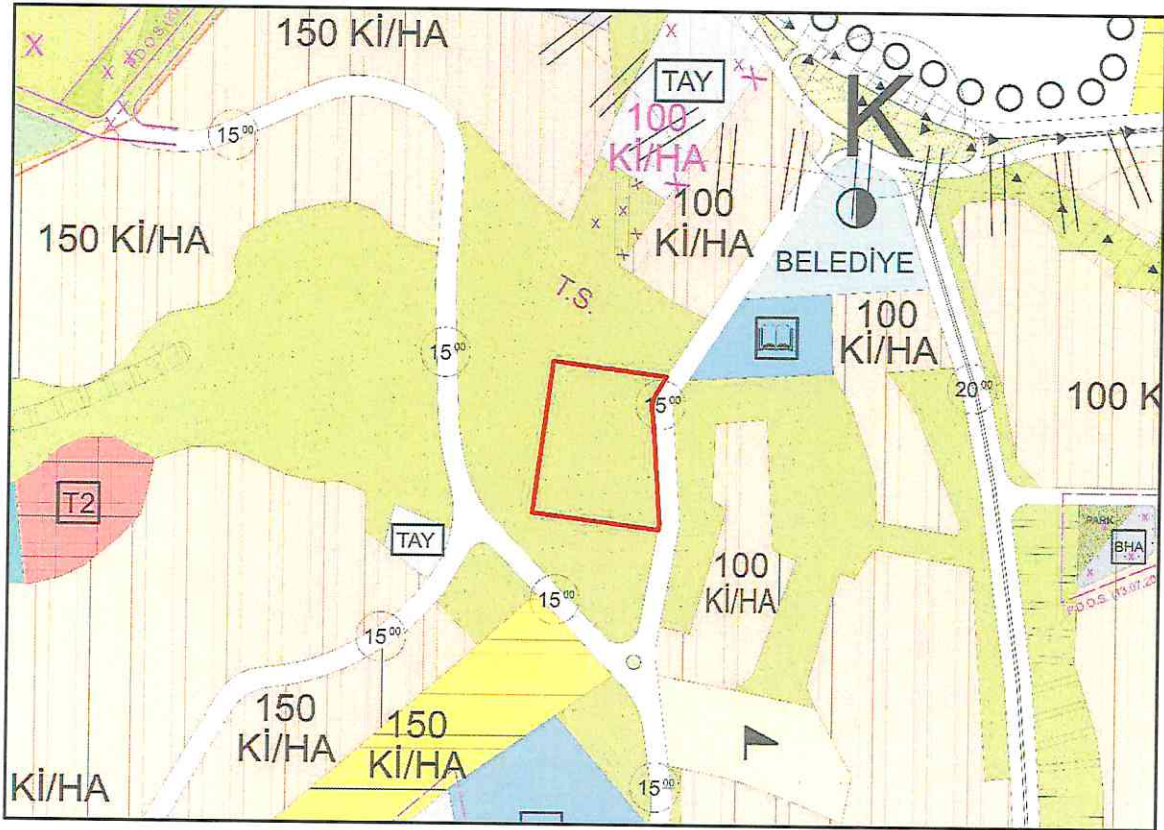
Plan değişikliği alanı 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alanında” kalmaktadır.



Görsel 12:1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

8.2. Meri Nazım İmar Planı

Plan değişikliği alanı, 21.04.2010 tasdik tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda "*Park Alanı*" fonksiyonunda kalmaktadır.

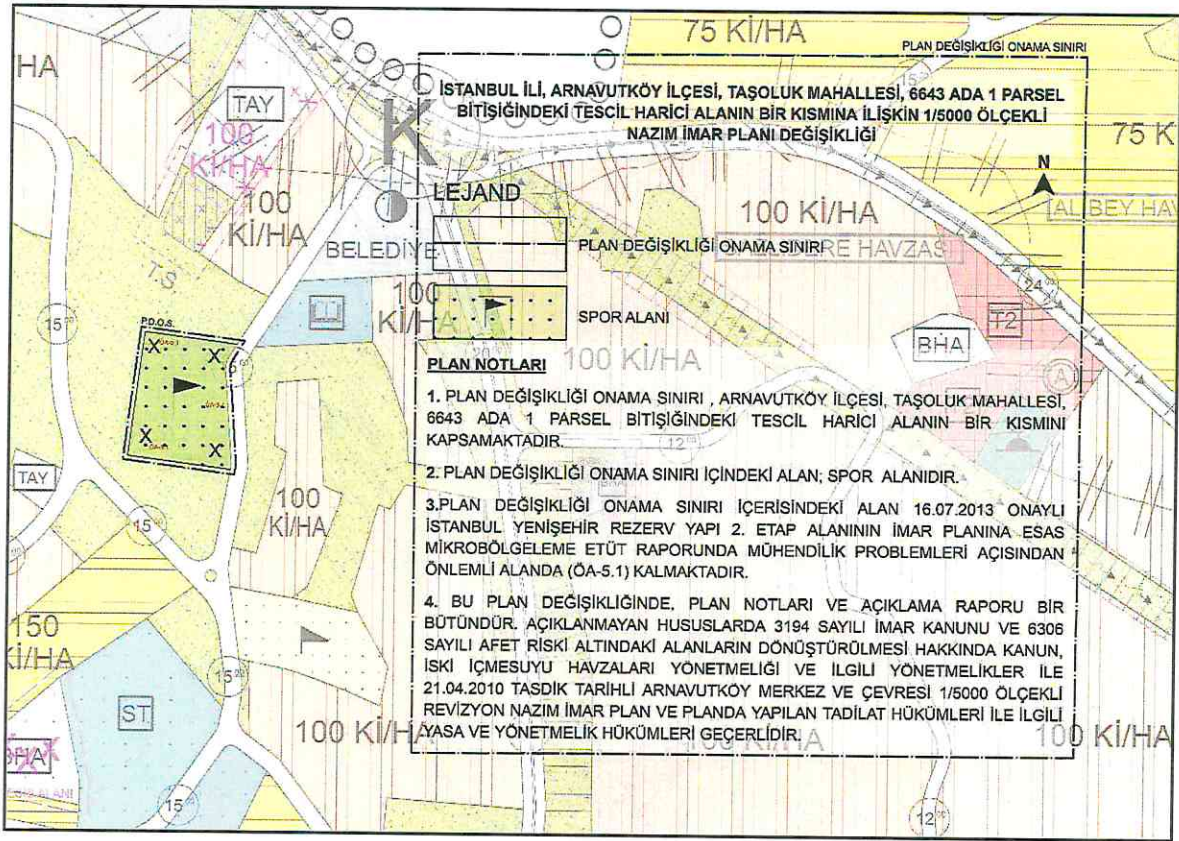


Görsel 13:Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

10. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

21.04.2010 tasdik tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında “*Park Alanı*” fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu alanların hem önemli ana ulaşım akslarına cephe konumunda yer alması ve mevcut arazi durumunun farklı projelerin geliştirilmesi için uygun olması hem de bölgede, Kapalı Spor Alanları gibi spor faaliyetlerinin gerçekleştirileceği alanlara yönelik projelerin geliştirilecek olması, bölgenin Spor Alanı olarak kullanılması açısından elverişli olduğunu göstermektedir. Ayrıca bölgede yoğun konut alanlarının yer alması ve vatandaşlarımızın sosyal ve sportif faaliyetlere erişim konusunda yaşadıkları sıkıntıları da çözüm üretebilmek amacıyla projeler geliştirilmiştir. İmar planlarında bölgeye ilişkin uygun plan fonksiyonlarının verilmesi halinde önemli kamu yatırımlarının önü açılmış olacak ve uygulama projeleri imar planları ile uyumlu halde gerçekleştirilmiş olacaktır.

Bu hususlar doğrultusunda, Taşoluk Mahallesi, 6643 Ada 1 Parsel Bitişliğindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımının “Spor Alanına” alınması hedeflenmektedir.



Görsel 14: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

11. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6643 Ada 1 Parsel Bitişikindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımına İlişkin 21.04.2010 tasdik tarihli Arnavutköy Merkez ve Çevresi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında yer alan plan değişikliği ile “Park Alanı”, “Spor Alanına” alınmıştır.

Yapılan Plan Değişikliği ile herhangi bir yoğunluk artışı yaşanmamış olup, Plan Değişikliği Alan içerisinde yer alan Park Alanı, Kapalı Spor Tesisi Alanı olarak düzenlenmiştir. Hazırlanan Plan Değişikliği Donatı Alanları arasında fonksiyonel bir düzenleme niteliğinde olup, Donatı Alanı toplamında herhangi bir azalma veya artma meydana gelmemiştir.

ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
PLANLAMA EKİBİ		
HAZIRLAYAN	İsmail ÇABAK Şehir Plancısı	
ŞEF	Taner HASDEMİR Y. Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Mutlu KAYNAR Y. Şehir Plancısı - Mimar	
BAŞKAN YARDIMCISI	Hamdi DEMİRHAN Y. Şehir Plancısı	

Mustafa CANDAROĞLU
Belediye Başkanı



Dosya No : 344432024
Plan No : NİP- 341135547
Ölçek : 1/5.000

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Taşoluk Mahallesi, 6643 Ada 1 Parsel
Bütüşigindeki Tescil Harici Alanın Bir Kısımına İlişkin 1/5.000 Ölçekli
Nazım İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların
Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri çerçevesince
onaylandı.

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -15- sayfadır.

.../.../2026

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.

