

**İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, KARABURUN
VE YENİKÖY MAHALLELERİNİN BİR KISMINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ (UİP-341010537) REVİZYON
+ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANINDA ASKI
İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE
İPTAL EDİLEN ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMA
İMAR PLANI**

**ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

PLANLAMA EKİBİ

Hazırlayan	İsmail ÇABAK Şehir Plancısı	
Şef	Taner HASDEMİR Y. Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Melih Emre KARTAL Y. Mimar	
BAŞKAN YARDIMCISI	Hamdi DEMİRHAN Y. Şehir Plancısı	

Muhsin CANDAROĞLU
Belediye Başkanı

Dosya No : 341232091
Plan No : UİP-341132707
Ölçek : 1/1.000

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin
Revizyon + İlave İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan Değişikliklerin İptal
Edilen Alanlarına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

E K İ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
Bu Plan Açıklama Raporu kapak dâhil -13- sayfadır.

.../.../2026

05-05-2026

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

Gökhan YENİ
Çevre Başkanı



İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ,

**KARABURUN VE YENİKÖY MAHALLELERİNİN BİR KISMINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ (UİP-341010537) REVİZYON + İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANINDA ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA
YAPILAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİNDE İPTAL EDİLEN ALANLARA İLİŞKİN UYGULAMA
İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

Arnavutköy/İstanbul

İçindekiler;

1	AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2	YETKİ DURUMU	3
3	PLAN KARARLARI.....	4

1 AMAÇ ve KAPSAM

14.12.2022 tasdik tarihli UİP- 34877878 Plan İşlem Numaralı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun Ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı 19.12.2022 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İstanbul İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde yapılan itirazlara istinaden İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun Ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 11.04.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış ve 14.04.2023 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İstanbul İl Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır.

11.04.2023 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun Ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine karşı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2023/1916 Esas sayılı dava açılmıştır.

Açılan davanın özet kısmında “*Davacı idare tarafından, 11.04.2023 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallerinin bir kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli revizyon + ilave uygulama imar planında askı itirazları kapsamında yapılan NİP-341010536 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve UİP-341010537 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği’nin ve bu plan değişikliğine karşı yapılan itirazın reddine dair 11.08.2023 tarih ve 7104427 sayılı işlemin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenmektedir.*” denilmektedir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesi 2023/1916 Esas sayılı, 2024/1051 karar sayılı 09.05.2024 tarihli kararı ile “*dava konusu işlemin iptaline*” karar verilmiştir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin iptal kararı sonrasında iptal edilen alanlara ilişkin bu plan çalışması yapılmıştır.

2 YETKİ DURUMU

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Arnavutköy İlçesi, Karaburun Ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin hazırlanan imar planlarının bulunduğu bölgede 2 farklı rezerv yapı alanı bulunmaktadır.

- 07.10.2019 tarih ve 234726 sayılı Bakanlık Oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı

- 02.04.2021 tarih ve 698138 sayılı Bakanlık Oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı

07.10.2019 tarih ve 234726 sayılı Bakanlık Oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve 18. Madde imar uygulaması hazırlaması yetkisinin geçici olarak Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 17.12.2020 tarih ve 263017 sayılı yazısı ile Arnavutköy Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna bırakılmıştır.

02.04.2021 tarih ve 698138 sayılı Bakanlık Oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hazırlanması ve 18. Madde imar uygulaması hazırlaması yetkisi geçici olarak Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 03.06.2021 tarihli ve 1037917 sayılı Bakanlık Oluru ile Arnavutköy Belediye Başkanlığının görev ve sorumluluğuna bırakılmıştır.

Bu kapsamda revizyon imar planlarının hazırlanması hususunda 18.08.2021 tarih ve 6936 sayılı Arnavutköy Belediyesi Başkanlık Oluru alınarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planları Belediyemizce hazırlanmış ve 02.11.2022 tarih ve 230969 sayılı Arnavutköy Belediye Başkanlığı yazısı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına sunulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına teklif edilen “İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli (NİP-34643042) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı” teklifi Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 14.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planların onaylanmasının ardından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 19.12.2022 tarihinden itibaren bir (1) ay (30 gün) süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde imar planlarına toplam 141 adet itiraz yapılmış olup yapılan itirazların değerlendirilmesine ilişkin olarak hazırlanan “İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli (NİP-341010536) Revizyon + İlave Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli (UİP-341010537) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 11.04.2023 tarihinde onaylanmıştır.

3 PLAN KARARLARI

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2023/1916 Esas, 2024/1051 karar sayılı kararında

*“Dava konusu 11.04.2023 onaylı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon*İlave Nazım İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 11.04.2023 onaylı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon*-İlave Uygulama İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ifade edilen plan yapım süreçlere uygun olduğu yönünde Heyetimizce değerlendirme yapılmıştır.*

Yukarıda yer alan ifadelerden de anlaşılacağı üzere, dava konusu planlama alanında Sahil Şeridinin ikinci 50 metre dışında kalan alanda Günebirlik Tesis Alanında kalan alanlarda taşınmaz maliklerinin istemesi durumunda bu alanlarda 'Günebirlik Tesis Alanı', istemeleri durumunda ise "Konut Alanı" veya "Ticaret Alanı" olarak kullanılabilmesi yönünde plan değişikliği yapılmıştır. Ancak belirtmek gerektir ki, bahsi geçen 'Günebirlik Tesis Alanı', 'Konut Alanı' ve "Ticaret Alanı" fonksiyonları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde farklı kullanım alanları olarak tanımlanmış olup, bu fonksiyonların kullanımları ve mekânsal etkileri birbirinden farklıdır. Farklı fonksiyon alanlarının mülk sahiplerinin talepleri doğrultusunda (takdir yetkilerine göre) kullanabilmelerine olanak sağlanması ve bu fonksiyonların bir arada tanımlanması planlama alanında belirsizliğe neden olacak bir durumdur. Türk planlama sisteminin temel prensiplerinden olan "kesinlik" ilkesi gereği planların belirsizlik ve takdir yetkisi içermemesi gerekmektedir. Dolayısıyla farklı fonksiyonların bir arada tanımlanmaları planlama tekniğine aykırıdır.

Diğer yandan; Günebirlik Tesis Alanı'nın "Konut Alanı" olarak kullanılabilmesi, planlama alanında nüfus yoğunluğunu artırıcı bir nitelik taşımaktadır. Bu durum ana plan yapım aşamasında kurgulanan donatı/nüfus dengesini olumsuz yönde bozacak bir nitelik taşımaktadır.

İmar planı değişiklikleri ile ilgili Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesindeki... hükümlerden de anlaşılacağı üzere imar planı değişikliklerinde sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirmesi esastır. Plan değişiklikleri, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

Dava konusu alanda 'Günebirlik Tesis Alanı'nın Konut Alanı' olarak kullanılabilmesi aynı zamanda planlama alanında yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı bir nitelik taşımaktadır. Bu durumda ek olarak Yönetmelikte yer alan hüküm gereği (Madde 26/5(a)) artan nüfusunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının da standartlara uygun olarak artırılması gerekmektedir. Ancak dava konusu plan değişikliklerine ilişkin plan değişikliği raporunda planlama alanında olası nüfus artışına karşılık donatı alanlarının da artırıldığına ilişkin herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.” denilmektedir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin almış olduğu bu karar sonrasında 11.04.2023 tasdik

tarhli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli (NİP-341010536) Revizyon + İlave Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli (UİP-341010537) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile bu kararlar ilişkili yapılmış tüm değişiklikler tadilat öncesindeki durumuna getirilmiştir. Böylelikle mahkeme kararında belirtilen hususlar yerine getirilmiştir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2023/1916 Esas, 2024/1051 karar sayılı kararında “*Dava konusu plan değişikliğine ilişkin plan raporunda planlama alanında fonksiyon değişikliği talebine ilişkin İdarenin kararında aşağıdaki ifadeler yer almaktadır.*

Yukarıda yer alan ifadelerden de anlaşılacağı üzere, planlama alanında İmar Hakkı Aktarım Alanı sınırı içerisinde kalan, 'Park', Günübirlik Tesis Alanı' ve "Kapalı Spor Tesis Alanı'nda imar hakkı transferinin yapılabileceği belirtilmiştir.

Ancak mevzuatımızda "İmar Hakkı Transferi" sadece 2863 sayılı Kanun ve 6306 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlar için öngörülmüştür. Dava konusu olayda imar hakkı transferinin bir planlama aracı olarak kullanılması, 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde bir süreç izleyen dava konusu planın İmar Kanunu'nda tanımlı olan uygulama araçlarının dışında bir araç önermesi yönüyle imar mevzuatına uygun değildir. Nitekim, Danıştay 6. Dairesi, 22.6.2000, 2248/4203 nolu kararında, plan kararı ile parselasyon işlemi sonuçları yaratacak plan notu öngörülemediği ifade edilmiştir. Plan koşulları sadece belirlenen planlama alanı için geçerlidir. Plan notu, sadece ilgili plan sınırları için geçerli bir araç olduğu için, Anayasa'nın 35. maddesi ile düzenlenen ve ancak kanunla kısıtlanabilen mülkiyet hakkını düzenlenemediği de açıktır. Dava konusu işlemde de plan notu ile, mülkiyete müdahale edilmektedir. Plan, kanun gücünde olmadığına göre, plan notu ile doğrudan mülkiyete müdahale anlamı doğuran ya da parselasyon işlemi sonuçları ortaya çıkaracak nitelikte bir düzenleme getirilemediği açıktır.

Dava konusu planlama alanı, her ne kadar 6306 sayılı kanun kapsamında kalsa da, bu kanuna göre imar hakkının uygulanmasına yönelik bir uygulama yönetmeliği olmadığından dava konusu planda planlama alanında imar hakkı aktarımının nasıl yapılacağı belirsizdir. Bu belirsizlik, plan notu ile de giderilemez. Plan, kanun gücünde olmadığına göre, plan notu ile doğrudan mülkiyete müdahale anlamı doğuran ya da parselasyon işlemi sonuçları ortaya çıkaracak nitelikte bir düzenleme getirilemediği açıktır.” denilmektedir.

İmar Hakkı Aktarımı ile ilgili hususlar 11.09.2025 Tarih Ve 33014 Sayılı Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Hükümleri ile ilgili yönetmeliğe eklenmiştir. Bu bağlamda bu çalışma ile mahkeme kararında belirtilen hususlar yerine getirilmiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım yönetmeliği ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği kapsamında düzenlemeler yapılmış ve fonksiyonlar yeniden planlanmıştır.

İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2023/1916 Esas, 2024/1051 karar sayılı kararında “Bahsi geçen hükümden de anlaşılacağı üzere, Günübirlilik Tesis Alanlarının Konut Alanına dönüştürülmesi söz konusudur. Yukarıda detaylı olarak izah edildiği üzere, bu durum planlama alanında yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı bir nitelik taşımaktadır. Bu durumda ek olarak Yönetmelikte yer alan hüküm gereği (Madde 26/5(a)) artan nüfusunun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının da standartlara uygun olarak artırılması gerekmektedir. Ancak, dava konusu plan değişikliklerine ilişkin plan değişikliği raporunda planlama alanında olası nüfus artışına karşılık donatı alanlarının da artırıldığına ilişkin herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Dolayısıyla bahsi geçen hükmün planlama tekniklerine aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.” denilmektedir.

Yapılan bu planlama çalışması ile Günübirlilik Tesis Alanlarından Konut Alanlarına dönüştürülen tüm alanlar tekrar Günübirlilik Tesis Alanları olarak düzenlenerek mahkeme kararında belirtilen hususlar yerine getirilmiştir.

11.04.2023 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli (NİP-341010536) Revizyon + İlave Nazım İmar Planında ve 1/1000 Ölçekli (UIP-341010537) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında Askı İtirazları Kapsamında Yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptal edilmesi sonucunda plansız durumda kalan alanlar da bu planlama çalışmasına konu edilmiştir.

Plan çalışması ile Karaburun 286, 287, 288, 289, 304, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 327, 2729, 2730, 2731, 3732 parsellerin çevresinden İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararına uygun olarak Diğer Özel Kanunlarla Belirlenen Alan (2863 sayılı Kanun) sınırı geçirilmiş ve bu lejanda eklenmiştir. Meri plan lejandında bulunan Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı lejandı iptal edilmiştir. Ayrıca bu sınır içerisindeki tescilli Yapı ve parseller işlenmiş ve 6 m.lik yol buna göre yeniden düzenlenmiştir. Bu yolun düzenlenmesi sonucu açığa çıkan alanlarda düzenlemeler yapılmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 295, 297, 355, 320, 197/41, 197/42, 2701 ve 2755 parsellerde bulunan tescilli yapılar İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararına uygun olarak işlenmiş ve buna bağlı olarak buralardaki plan fonksiyonları yeniden düzenlenmiştir.

Planlama çalışması ile Karaburun 196 ada 14 parseldeki eski köy İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararına uygun olarak tescilli parsel olarak işlenmiştir.

Planlama çalışması ile İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararına uygun olarak 3. Derece Arkeolojik Sit alanı taraması ve bunun lejandı eklenmiştir.

Planlama çalışması ile Karaburun 352 parseldeki mülkiyet kaynaklı plan fonksiyonu yeniden düzenlenmiştir.

Planlama çalışması ile Karaburun 197/41, 197/42, 197/53, 196/61, 196/62, 196/63, 199/3, 199/4, 199/5, 199/6, 199/7, 199/9, 216/81, 148/2, 199/16, 203/10, 203/11, 0/100, 223/1, 223/3, 224/8, 224/13, 230/21, 230/22, 244/24, 244/25, 244/26, 244/36, 245/1, 245/6, 246/12, 246/13, 0/186, 230/9, 233/6, 233/7, 236/1, 236/2, 0/453, 0/454, 0/455, 0/448, 139/15, 257/2, 257/3, 257/4, 257/5, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/10, 258/1, 258/2, 259/1, 259/6, 259/7, 259/8, 260/1, 260/2, 126/2, 128/1, 129/1, 0/49, 0/50, 0/51, 0/52, 299/1 ve Yeniköy 154/1, 155/16, 155/17 parsellerde yol alanlarına ilişkin düzenlemeler yapılmış ve yolun düzenlenmesi sonucu açığa çıkan alanlarda Konut Alanları, Ticaret+Konut Alanları, Günöbirlik Tesis Alanları, Ticaret+Turizm+Konut Alanları, Lise Alanı, Park Alanı, Meydan Alanı, Pasif Yeşil Alan gibi fonksiyonlarda düzenlemeler yapılmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 230/28 parselde Konut alanı ve yanındaki tescil harici alanda Park Alanına ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 216/22 ve 239/1 yanındaki tescil harici alanda Pasif Yeşil Alana ilişkin düzenleme yapılmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 250 ada 8, 9, 10, 11 ve 12 parsellerin bir kısmı Pasif Yeşil Alan olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 11019 ada 2 parselin bir kısmı Pasif Yeşil Alan olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 0/110, 234 ada 1 ve 2 parsellerin bir kısmı Meydan Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 244 ada 3 parsel ile 244 ada 65, 66, 67, 68, 69 parseller arasındaki tescil harici alan Meydan Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 149/2, 149/3, 149/5, 211/1, 211/3 parsellerin bir kısmı ve aralarındaki tescil harici alan Meydan Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 299 ada 2 parselin bir kısmı Emsal:0.30, Yençok:Z+1 Ticaret + Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 1344 parselin bir kısmı Emsal:0.30, Yençok:Z+1 Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 189 ada 1 parsel yanındaki tescil harici alan Trafo Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile Karaburun 259 ada 2 parselin, Yeniköy 144 Ada 1 ve 2 Parsellerin bir kısmı 7 m.lik Yol alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışması ile plan notlarına ilişkin de İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2023/1916 Esas, 2024/1051 karar sayılı kararı doğrultusunda düzenlemeler yapılmıştır.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümü 5. Maddesinden sonra gelecek şekilde “*Tescilli Parsellerde İmar Planında Fonksiyon Verilmiş Olsa Dahi İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan Alınacak Görüş Doğrultusunda Ve 660 Sayılı İlke Kararına Göre Uygulama Yapılacaktır.*” plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümünün 16. Maddesi “*Uygulama Aşamasında Parsel Üzerinde Ağaç Tespit Çalışması Yapılacak Ve Bu Tespite Göre Nitelikli Tüm Ağaç Ve Ağaç Toplulukları Korunacaktır. Her Parselin 30 M²’Si İçin Çapı 16 Cm’den Az Olmamak Üzere Bir Adet Nitelikli, Yetişmiş Ağaç Dikilmeden İskân Ruhsatı Verilemez..*” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümünün 29. Maddesi “*Yapılaşma Alanlarında Daha Önceki Terklerle Birlikte %40’ten Fazla Kamuya Bedelsiz Terkin Olduğu Durumlarda, Uygulama Hesabı Brüt Parselin %60’i Üzerinden Yapılır.*” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümünün 43. Maddesi “*Havza Dışı Alanlarda Yer Alan Taşıt Yollarına Cepheli Konut Alanlarında 01/06/2019 Tarihli Ve 30791 Sayılı Resmî Gazetede Yayımlanarak Yürürlüğe Giren Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte Belirtilen Asgari Koşulları Sağlaması Durumunda Pansiyon Yapılabilir.*” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümüne 46. madde olacak şekilde “*Planlama Alanındaki Fonksiyon Alanlarında Kot, Her Binanın Köşe Kotlarının Aritmetik Ortalamasından Alınabileceği Gibi Bina Hizasındaki Kaldırım Kotlarından Da Alınabilir. İstanbul İmar Yönetmeliğine Göre Yoldan Kotlandırılması Gereken Yapılarda Yol*

Cephesindeki Kademe Şartları Yönetmelik Hükümlerine Tabidir.” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısmina İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümüne 47. madde olacak şekilde “*Kamu Yapılarında Kot Alınacak Nokta Avan Projede Belirlenecektir.*” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısmina İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümüne 48. madde olacak şekilde “*Birden Fazla Bloktan Oluşan Ayrık Nizam Yapılaşmalarda Topoğrafya Özelliklerinden Dolayı Yol Ve Parsel Zemini Arasında Daha Uyumlu İlişki Kurmak Amacı İle Binalar Ada Çevresi Veya Ada İçi Yollardan Kotlandırılabilir. Bina Köşe Kotlarının Aritmetik Ortalaması Oluşturulan Ada İçi Yoldan 3.50 Metreden Düşük Olması Durumunda İstanbul İmar Yönetmeliğinin Hükümleri Geçerlidir.*” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısmina İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümüne 49. madde olacak şekilde “*Bir Parselde Birden Fazla Yapı Yapılabilir, Yapılar Ayrık, İkiz, Blok, Sıra Ev Ve Teras Ev Şeklinde Yapılabilir. Bu Yapı Nizamları Aynı Ada İçerisinde Ayrı Ayrı Ve Birlikte Kullanılabilir Ve Farklı Kotlandırma Yapılabilir. Aynı Ada İçerisinde Farklı Kat Uygulamasına Gidilebilir.*” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısmina İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümüne 50. madde olacak şekilde “*Plan Bütününde Tüm Fonksiyon Alanlarında Zorunlu Olmak Koşuluyla Trafo, Santral Binaları, Telekom Yapıları Gibi Teknik Altyapıya İlişkin Kullanımlar Yer Alabilir. Bu Alanlar Plan Değişikliğine Gerek Olmaksızın Vaziyet Planına Göre İfraz Ve İhdas Edilebilir, Taks Ve Emsale Dâhil Değildir.*” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısmina İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler bölümüne 51. madde olacak şekilde “*Binanın Katlarındaki Açık Alanlar Üstü Kapatılmamak Kaydı İle Bağımsız Bölüm Brüt Alanının %10'unu Aşmayan Çatı Bahçesi, Hobi Bahçesi Ve Yeşil Alan Vb. Olarak Kullanılabilir. Bu Alanlar Katlar Alanına (Emsale) Dâhil Değildir.*” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler bölümüne “İmar planında yer alan donatı alanları dışındaki fonksiyonlarda 1 bodrum kattan fazla bodrum kat açığa çıkması halinde, 1 bodrum kat hariç açığa çıkan bodrum katlar planda verilen kat adedine dahildir” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler bölümüne “11.09.2025 Tarih Ve 33014 Sayılı Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.” şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1.2. Gelişme Konut Alanları – Maksimum Yapılaşma Koşulları maddesi “Emsal:0.25, Yençok: Z+1 Kat. - Bu Alanlarda Minimum İfraz Büyüklüğü 1000 M² Ve 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesine Göre Yapılacak İmar Uygulamasına Esas Minimum Parsel Büyüklüğü 300 M²’dir. Bu Alanlarda Maksimum Taks:0.20’dir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1. Konut Alanları bölümünün 3. Bendi “Konut, Ticaret-Konut, Ticaret, Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında Çekme Ve Çatı Katı Yapılamaz. Çatı Aralarında Ancak Son Kattaki Bağımsız Bölümlerle İrtibatlı Çatı Piyesleri Yapılabilir Ve Emsal Dahildir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1. Konut Alanları bölümünün 5. Bendi “Parselin Birden Fazla Fonksiyonda Kalıp, Kaldığı Fonksiyonların Birinde Yapılaşmadığı Durumlarda; Parselin Yapılaşamayan Fonksiyonundaki İmar Hakkı, Parselin Yapılaşabilen Fonksiyonunda Kullanılabilir. Parselin Yapılaşabilir Fonksiyonunun Günübirlik Tesis Alanı Olması Durumunda, Tamamı Günübirlik Tesis Alanı Fonksiyonu Olarak Kabul Edilecek Ve Bu Fonksiyonun Yapılaşma Şartlarına Göre Uygulama Yapılacaktır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1. Konut Alanları bölümünün 6. Bendi olarak “Yerleşik Konut Alanlarında Topulaştırma Yapılması Halinde Maksimum

Taks:0.30'dir. Gelişme Konut Alanlarında Toplulaştırma Yapılması Halinde Maksimum Taks:0.25'dir." ifadesi eklenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1.3. İmar Hakkı Transferi 1. Bendi iptal edilerek *"• Bu Plan İçerisindeki İmar Hakkı Aktarım Alanı Sınırı İçerisinde Yer Alan Ya Da Bir Kısım Bu Alanda Yer Alıp Tek Başına Yapılaşamayan Parseller, Kamuya Bedelsiz Devredilmesi Koşuluyla Havza Dışı Alanlarda Yer Alan Konut, Ticaret - Konut Ve Ticaret - Turizm- Konut Alanlarına Emsal:0.30 Üzerinden İmar Hakkı Transferi Yapabilir.*

• *İmar Hakkı Aktarım Alanı Sınırı Ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulamasına Dahil Edilen Alanlar Dışında Olup, Tamamı Donatı Alanında Kalan Veya Kısmen Donatı Alanında Kalıp Geriye Kalan Kısımında Tek Başına Yapılaşamayan Parseller, Kamuya Bedelsiz Devredilmesi Koşuluyla Havza Dışı Alanlarda Yer Alan Konut, Ticaret - Konut Ve Ticaret - Turizm - Konut Alanlarına Emsal:0.30 Üzerinden İmar Hakkı Transferi Yapabilir.*

• *Mülkiyetler Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.*
• *İmar Hakkı Transferi, Brüt Parselin %60'ı Üzerinden Hesaplanacaktır.*
• *İmar Hakkının Transfer Edildiği Parsellerde Meri Planda Verilen Yapılaşma Değeri %30'dan Fazla Arttırılamaz."* maddeleri eklenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1.4. Toplulaştırma 1. Bendi *"İmar Planında Konut Veya Ticaret-Konut Veya Ticaret-Turizm-konut Alanlarında 2 Parselin Birleşmesi Durumunda, Parselin Ada Bazında Veya 2500 M²Den Büyük Olması Durumunda Toplulaştırma Yapılabilecek Olup Aşağıdaki Tabloya Uyulacaktır.*

Toplulaştırma Hükümleri Havza Dışı Alanlar İçin Geçerlidir." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 1.4. Toplulaştırma 3. Bendindeki *"İmar Planında Konut Veya Ticaret-Konut Veya Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında Kalan Parselin Ada Bazında Veya 2500 M²Den Büyük Olması Durumunda İlave 1 Kat Verilir."* şeklinde plan notu iptal edilmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 2. Kentsel Çalışma Alanları, 2.2. Ticaret-Konut Alanları (TİCK) 6. Bendi *"Ticaret-Konut Alanlarında Kalan Parsellerde Yer Alacak Konut Fonksiyonu İskana Esas Alanın Yarisını Aşmayacaktır."* şeklinde yeniden

düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 2. Kentsel Çalışma Alanları, 2.3. Ticaret-Turizm-Konut Alanları (TİCTK) 3. Bendi “Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında Eko Turizme Yönelik Faaliyet Alanları İle Kamping Alanları, İzci Kampı, Spor Tesisleri, Sosyo-Kültürel Tesisler Ve Rekreatif Fonksiyonlar, Botanik Bahçesi, Hayvanat Bahçesi Ve Bu Kullanımlara Hizmet Edecek Ticaret Alanları Yer Alabilir. Konut Alanı Olarak İskana Esas Alanının %50’sini Geçemez.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 3. Turizm alanları, 3.1. Günübirlik Tesis alanları bölümünün 2. Bendine “Bu Alanlarda Maksimum Taks:0.25’dir.” ifadesi eklenmiştir.

14.12.2022 tasdik tarihli İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Karaburun ve Yeniköy Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli (UİP-34877878) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı plan notlarının B. Özel Hükümler, 9. Ulaşım, 9.4. Denizyolları, 9.4.1. Balıkçı Barınağı bölümünün 2. Bendi “Bu Alanlarda İşletme Binası, Balıkçı Lokali, Sosyal Tesis, Soğuk Hava Deposu Ve Buz Üretim Alanı, Kasa Yıkama Yeri Ve Deposu, Ağ Tamir Yeri Ve Deposu, Balıkçı Gemisi Tamir Yeri, Akaryakıt Pompası, İlk Yardım İmkânı Ve Yangın Söndürme Sistemi İle İlgili İdarenin Faaliyetlerinin Yürütülmesi İçin Kullanılacak Balıkçılık İdari Binası, Balıkthane Ve Balık Satış Yeri Yer Alabilir. Bu Alanlarda, Emsal=0.25 Ve Yençok=Z+1 Kat’tır.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir.