

**02.07.1998 EYÜP UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI**  
**16.07.2003 EYÜP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU TADİLATI (genel plan notu revizyonu)**  
**19.03.2005 EYÜP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU TADİLATI (plan notu ilavesi)**  
**27.06.2011 T.T.'Lİ PLAN NOTU TADİLATI**  
**19.03.2013 T.T.'Lİ PLAN NOTU TADİLATI**  
**12.06.2014 T.T.'Lİ PLAN NOTU TADİLATI**  
**16.11.2011 T.T.'Lİ PLAN NOTU TADİLATI**  
**12.06.2015 T.T.'Lİ PLAN NOTU TADİLATI**

**(A) BÖLGESİ**

(A) bölgesi içinde hem küçük sanayi ve hem de ticaret ve hizmet amaçlı çarşı büro ve başka nitelikte yapı yapılabilir

(A) bölgesinde yer almasına izin verilecek küçük sanayi türleri çevreyi kirletici ve rahatsız edici katı sıvı gaz atıklara yol açmayan türler olacaktır. Ayrıca 208-209 kot sanayilerden makarna şehriye ve diğerleri ile 214-231-239-243-260-280-292-391-393-395-396-399 kot nolu sanayiler küçük sanayi ölçeğinde üretim yapsalar dahi bu bölgede yer almazlar.

(A)Bölgesinde yer almasına izin verilen küçük sanayi türleri ile ilgili tesisler için uygulanacak imar koşulları MAX. TAKS= 0.50 MAKS KAKS= 1.50 ve MAX kat 3'tür  
(A) Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapılan için uygulanacak İmar koşulları MAX TAKS 0.40 (zeminde ve H=5.50metre yük. TAKS (normal katlarda ): 0.30 ile 0.35 ,min parsel büyüklüğü 750 m2'dir.750 m2 'den küçük parsel ihdas edilemez.750 m2 ile 3000 m2 arasındaki parsellerde max KAKS=1.50 dur.3000 metreden büyük parseller için max KAKS =1.75 dir.Parsel büyüklüğü 750 metreden küçük olan yerlerde max. KAKS 1.5 olmak koşulu ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir.

**(B) BÖLGESİ**

(B)Bölgesinde yer alacak ticaret ve hizmet yapıları için uygulanacak İmar koşulları MAX TAKS 0.40 (zeminde ve H= 5.50m yüksekliğinde ) TAKS(normal katlarda )0.30 İla 0.35 min. parsel büyüklüğü 750 m2 'dir .

750 metreden küçük parsel ihdas edilemez.750 m2 ile 3000 m2 arasındaki parsellerde KAKS=1.5 dur.

3000 metreden büyük parseller için max KAKS =1.75 dir. Parsel büyüklüğü 750 metreden küçük olan yerlerde max.KAKS =1.5 olmak koşulu ile (T) ticaret fonksiyonu verilecektir.

**(A)VE (B) BÖLGELERİYLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER**

-Çıkmalar emsale dahildir -İmar koşulu olarak saptanmış min parsel büyüklüklerine göre ifraz yapılamaz

-Bir parselde birden fazla bina yapılabilir -Bodrum katlar parselin tamamında otopark olarak kullanılmak kaydıyla emsale dahil edilmeyecektir -(A)ve (B) bölgeleri içinde uygulanmak üzere getirilmiş olan yukarıdaki İmar koşulları yalnız bu bölgeler için geçerli olup diğer ticaret ve iş alanlarında kullanılmaz. Her 100 metrelik brüt inşaat alanı için 2 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

**GENEL HÜKÜMLER**

-Planda işaretlenen korunması gerekli yapılar için; tadilat tamirat yenileme gibi müdahaleyi gerektiren durumlarda İstanbul kültür ve tabiat varlıklarını koruma görüşü alınacaktır.-Plan bütününde tescilli yapı ve eserler mutlak korunacaktır.

-Yaya yolları özellikle eski yerleşim dokusu niteliklerinin günümüze kadar korunmuş olduğu sokakların kaplamaları korunacak yahut taş kaplama olarak yenilenecektir -Planlama alanı içerisinde; bahçe duvarları, kuyu, çeşme, hazire, ağaç gibi elemanlarda aynen korunacak gerekirse usulüne uygun biçimde onarılacaktır-Tescilli parsellere komşu olan parsellerde yapılacak her türlü müdahalede İstanbul kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu görüşü alınacaktır.

-Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının herhangi bir şekilde yok olmaları halinde tescilli parselde yapılacak uygulama için İstanbul koruma görüşü alınacaktır -Yeşil alan, eğitim alanları ,sosyal alanlar ve diğer kamuya ait alanlar terk edilmeden uygulama yapılamaz

Kot **İstanbul MERİ** imar yönetmeliğine tabidir. (12.06.2014 T.T.Lİ)

-Çatı katı yapılamaz.

~~Bütün parsellerde 19-11-1985 tarihli İstanbul imar yönetmeliğinin 14.01 maddesi uygulanır.~~-Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılır ve konulabilir ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. (12.06.2014 T.T.Lİ)

-Taks Kaks ve emsale tabii yerlerde yönetmelik bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.

-Yapı adası ortasında kalan balta ifraz parseller yapılacak ada etüdüne göre bitişindeki parselde tevhit edilecektir. Ancak bitişindeki parsellerde yapılanma ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ise bu durumda yapılanma ayrı nizam ön,yan ve arka bahçe mesafeleri 3.00 metre H= 6.50 metre olacaktır.Bu parsellerde min. 4.00 metre cephe genişliğinin sağlanması amacıyla bahçe mesafeleri 200 metreye indirilebilir.

-Yeni ifraz tekliflerinde **İstanbul MERİ** imar yönetmeliği koşulları uygulanacaktır. (12.06.2014 T.T.Lİ)

-Açıklanmayan hususlarda **İstanbul MERİ** imar yönetmeliği geçerlidir. (12.06.2014 T.T.Lİ)

-Rami-Topçular küçük sanayi ve ticaret bölgesinde hiç bir gruptan büyük sanayi ve depolama tesisi kurulamaz.Bu bölgedeki mevcut büyük sanayi ve depolama tesisleriyle ilgili alanlar doldurulacak ve yeni tevsi izni verilmeyecektir.

-Havai yüksek gelirim hatları altında TEK yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

-Tevhit işleminden dolayı kat kazanılmaz.-Emsaller net alan üzerinden hesaplanacaktır.

-Plan tasdik sınırları içerisinde, plan üzerinde tevhit olsa dahi 16/07/2003 tasdik tarihli plan notları koşullarına göre parsel büyüklükleri dikkate alınarak uygulama yapılabilir.(19/03/2005 t.t'li)

**KONUT ALANLARI**

.Bitişik ve blok nizama tabii yerlerde ön bahçe mesafesi 0.00 m.dir. Ayrı nizama tabii yerlerde ön bahçe mesafesi 5.00 .dir

Bina cepheleri

.Cephe genişliği 10.00m. ye kadar olan parselde yan bahçe mesafesi 0.00 m dir (bitişik nizam)

.Cephe genişliği 10.00 m.dahil 15.00m.ye kadar (15.00m dahil) olan parsellerde bir taraftan 3.00m. yan bahçe mesafesi bırakılır (ikiz blok başı)

.Cephe genişliği 15.00 m.den geniş olan parsellerde iki taraftan 3.00 er metre yan bahçe mesafesi bırakılır (ayrık nizam)

.Mevcut teşekkülden dolayı ayrı blok nizama tabii parsellerde min bina cephesi 6.00 m. Dir yan bahçe mesafeleri 6.00m cepheyi sağlayacak şekilde min 2.00 m ye kadar azaltılabilir.

-Konut alanlarında çatılar **İstanbul MERİ** İmar Yönetmeliğine tabidir. (12.06.2014 T.T.Lİ)

.Blok nizamda ara parsellerde bina cephesi min4.00 m dir

.Mevcut teşekkül veya parselasyon nedeni ile blok başı veya (ikiz blok) yapmak zorunda olan parsellerde bina cephesi 4.00 m. ye yan bahçe mesafesi 2.00 m ye kadar azaltılabilir.

**BİNA DERİNLİKLERİ**

Arka bahçe mesafesi **İstanbul MERİ** İmar Yönetmeliğine tabiidir. (12.06.2014 T.T.Lİ) (19.03.2013 T.T.'Lİ)

-Bina derinliğinin 9.00 m den az kalması halinde arka bahçe herhangi bir noktada 1.00 m den az kalmamak şartı ile 9.00.m ye kadar arttırılır.

-Blok nizam yapılaşmada blok arka çizginin %70 teşekkül etmiş olduğu yapı dizilerinde aradaki yapılarda mevcut teşekküle uyulur.

-Maksimum bina derinliği 20.00.m dir.

-Parsel derinliği 7.00 m ve daha az olan parsellerde komşu parsellerdeki mevcut arka bahçe teşekkülüne göre parsel derinliğince bina izni verilir.

-İmar planında tasdikinde evvel ruhsatlı yapılmış ve 2981/3290 sayılı yasalara göre ruhsat ve iskan almış yapılarda yapılacak ilave katlar imar istikametine ve komşu parselde tecavüzlü olmamak koşuluyla planın ön gördüğü irtifaya kadar mevcut bina ölçülerine göre yapılabilir

**ÇALIŞMA ALANLARI**

-"T" ile işaretli ticaret alanlarında üst katlar ticaret amaçlı kullanılacaktır. max bina derinliği 30.00 m dir. Arka bahçe mesafeleri **İstanbul MERİ** İmar Yönetmeliğine tabiidir. Ön bahçe mesafeleri 0'DIR olup, **İstanbul imar yönetmeliğinin 706 maddesinin 3 no'lu bölümüne tabidir.** Zemin katlar parsel tamamında kullanılmaz. (12.06.2014 T.T.Lİ) (19.03.2013 T.T.'Lİ)

-16.01.1963 tasdik tarihli Marangozlar Sitesi Mevzii İmar Planında blok çizili alanlarda sergi satış depolama el sanatları ağaç işleri imalatı mobilya döşemeciliği yapılır.

-Akaryakıt İstasyonlarında yapılanma H=6.50 metre olup teknik yıkama yağlama bölümü irtifası benzin istasyonu ile ilgili avan projeye göre tespit edilir.-T1 ile işaretli alanlarda üst katlar ticaret veya konut amaçlı kullanılabilir.Zemin katlardaki yapı sahası üst katlarda çıkma hariç konut taban alanı kadardır..Ön arka ve yan bahçe mesafeleri o bölgede verilenler gibidir.Diğer hususlarda konut sahalarında gösterilen hükümler uygulanacaktır.

-Plan bütününde talep edilen tevhit işlemlerinde Planlama Müdürlüğünün görüşü ve başkanlık oluru alınmadan uygulama yapılamaz.

- Yapılarda eğimden dolayı kazanılan bodrum katlarda 2 kattan sonrası iskan amaçlı kullanılamaz. Yapılarda eğimden dolayı kazanılan bodrum katlarda 2. kattan sonrası iskan amaçlı kullanılamaz. (12.06.2014 T.T.Lİ) (27.06.2011 T.T.'Lİ)
- Yola mahreci olmayan ve yol ile parsel arasında park, çocuk bahçesi vb. fonksiyonlar düzenlenmiş alanlardan imar yönetmeliği koşullarına göre sadece bina giriş çıkışı yapılabilir. (27.06.2011 T.T.'Lİ)
- Park ve yeşil alanların içinde taban alanı 150 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve maksimum 2 katlı olacak şekilde her mahallede kamu eliyle semt konakları ve muhtarlık yapılabilir.
- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü v.b. altyapı yapıları yapılabilir. (27.06.2011 T.T.'Lİ)
- Eğitim tesisi alanlarında ilgili kurum görüşü alınarak, eyüp belediyesince onaylanacak avan projeye göre kapalı spor alanı yapılabilir. (27.06.2011 T.T.'Lİ)
- Kreş, ilköğretim ve ortaöğretim alanları ile kültür tesisi, kentsel hizmet alanı, idari tesis, sağlık tesisi alanlarında taks=0.40, h=4 kat yapılaşma yapılacaktır. avan projeye göre uygulama yapılacaktır. (27.06.2011 T.T.'Lİ) (12.06.2015 T.T.Lİ)
- Spor tesisi ve dini tesis alanlarında max taks: 0.40 olacak ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır. (27.06.2011 T.T.'Lİ) (12.06.2015 T.T.Lİ)
- Emniyet Hizmet alanlarında yapılaşma Taks:0.40 H:4 kat olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Çekme mesafeleri avan projede belirlenecektir. (12.04.2013 t.t.'li)

### **EYÜP BÖLGESİ JEolojİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU PLAN NOTLARI**

1-31.01.2001 tarihle Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik-jeoteknik Etüd raporunda planlama alanı

1.1-Yerleşime uygun alanlar

1.2-Önlemlenmiş alanlar

a)Ö.A.1 Bölgesi b)Ö.A.2 Bölgesi c)Ö.A.3 Bölgesi d)Ö.A.4 Bölgesi e)Ö.A.5 Bölgesi f)Ö.A.6 Bölgesi

1.3-Uygun Olmayan Alanlar

a)U.O.1 Bölgesi b)U.O.2 Bölgesi c)U.O.3 Bölgesi

olarak sınıflandırılmış olup; raporun ilgili bulunduğu alana ait yerleşime uygunluk değerlendirmesi ve sonuç bölümündeki hususlar imar durumu eki olarak verilecek ve parsel bazında hazırlanacak olan jeolojik ve jeoteknik raporda dikkate alınacaktır.

2-Yerleşime uygun alanlarda yönetmeliğin öngördüğü şekilde iki katı geçen yapılarda parsel veya ada bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.

3-Ö.A.1-Ö.A.2-Ö.A.4 ve Ö.A.5. bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacaktır.

4- Ö.A.3 ve Ö.A.6. bölgelerinde yapılacak yapılar için parsel bazında sondajlı ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütler yapılacak ve bu raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

5-Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliklerde belirtilen ve yapı önlem katsayısı 1 den büyük olan yapılar için hazırlanacak raporlar Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanacaktır.

\*Plan tasdik sınırı içindeki alanda yapılacak binalarda iç yükseklikler taban döşemesinden tavan altına kadar zemin katta MAX:4.40 m. normal katlarda MAX:3.50 m. olacaktır. İmar Planının tasdikinden evvel ruhsatlı olarak yapılmış olan binalara, imar istikametine ve donatılara tecavüzlü olmamak ve 4 kat sınırını aşmamak koşulu ile ilave kat yapılabilir. (16.11.2011 T.T.Lİ)

\*409,410,411,412,413 ve 418 nolu adalarda yol cephelerinde min. 1,5 mt. çekme mesafesi uygulanacaktır. (16.11.2011 T.T.Lİ)

\*Ruhsat alarak ruhsatına uygun olarak yapılmış binalarda 4708 sayılı kanun hükümlerine uyulması kaydıyla ilave kat yapılabilir. (16.11.2011 T.T.Lİ)

\*\*\*KAMUYA AİT EĞİTİM (İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, KREŞ, ANAOKULU VB. TÜM EĞİTİM ALANLARI) ALANLARINDA BLOK EBAT BOYUT, ŞEKLİ SERBEST OLUP, BU ALANLARDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANA ESAS JEolojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA YAPILANMA İLE İLGİLİ BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. KOT ALINACAK NOKTA, AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR. (12.06.2015 T.T.Lİ)

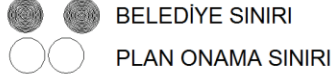
\*\*\*KAMUYA AİT KÜLTÜR TESİSİ, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, DİNİ TESİS, SAĞLIK TESİSİ VE YÖNETİM MERKEZİ (İTFAİYE, BHA, TELEKOM V.B.) VB DONATI ALANLARINDA BLOK EBAT, BOYUT, ŞEKLİ SERBEST OLUP, BU ALANLARDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. KOT ALINACAK NOKTA, AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANA ESAS JEolojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA YAPILANMA İLE İLGİLİ BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. (12.06.2015 T.T.Lİ)

\*\*\*DONATI ALANLARINDA MİN 3M. ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAK OLUP BU ALANLARDA HMAKS=5 KATTIR. (12.06.2015 T.T.Lİ)

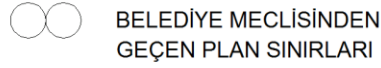
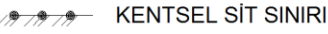
\*\*\*DONATI ALANLARINDA KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ. (12.06.2015 T.T.Lİ)

## PLAN ÖZEL İŞARETLERİ

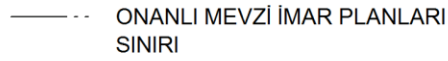
### SINIRLAR



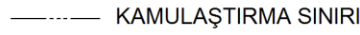
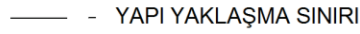
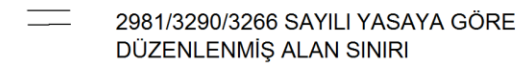
### KORUMA ALANLARI



-RAMİ İMAR PLANI Ö:1/1000, 29.5.1986 GÜN.3/R62 SAYI İLE  
-31.7.1989-6.9.1989 ONANLI EYÜP İSLAH İMAR PLANI SINIRI

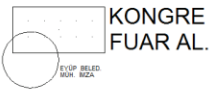
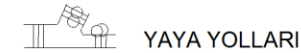
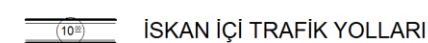
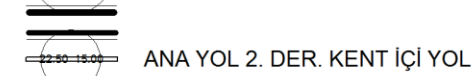
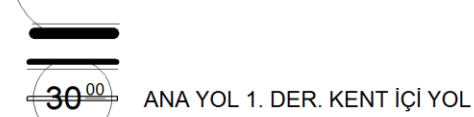


MUHTELİF TARİHLERDE ONANMIŞ PLANLAR

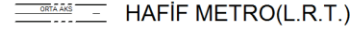


### ULAŞIM

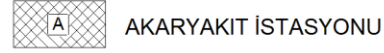
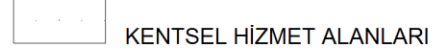
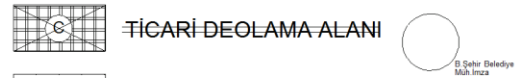
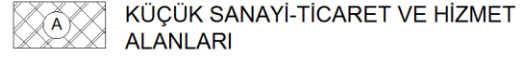
#### KARAYOLU ULAŞIM



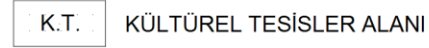
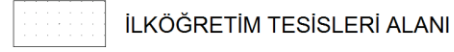
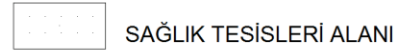
### RAYLI SİSTEM İLE ULAŞIM



### ÇALIŞMA ALANLARI



### SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



### YEŞİL ALANLARI

#### AKTİF YEŞİL ALANLARI



#### PASİF YEŞİL ALANLARI



#### TEKNİK ALTYAPI

