Emlak

2 6-05-2022 günü Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
MAHİR POLAT
Genel Sekreter Yardımcısı
Büyükşehir Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
10.01.2022 tarih 2021-11751 sayılı yazısı
eki paftadır.

Cansel COŞAR
Şehir Plancısı

HANİFE ÇOLAK
Mimar

Küçükçekmece İlçesi, Sefaköy Bölgesine ait 22.03.2021 t.t.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliğine yapılan itirazlara ilişkin 08.10.2021 tarihli ve 2021/91 sayılı Küçükçekmece Belediye Meclis kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli plandır.

Yunus YAVAŞ
Şehir Plancısı
Yet. Bel. No:941

Nermin TOPAL
Planlama Şefi
Yet. Bel. No:891

Fatih BİLGİN
Plan Proje Müdürü
Yet. Bel. No:1047

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 08.10.2021
TARİH ve 2021/91 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.

Kemal ÇEBİ
Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13.05.2022 tarihinde ve 2022/651 sayı
ile aynen / ~~tadilen~~ tasdik edilen kararı eki olan plandır

Adnan Zeki BOSTANCI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN KAPSAMINDA;
-DEPREM YÖNETMELİĞİ,
-SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
-OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
-İSKİ YÖNETMELİĞİ,
-SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
-KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.2. BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŞ OLAN "KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ SEFAKÖY BÖLGESİ" İÇİN YAPILMIŞ OLAN REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

1.3. JEOLOJİK ETÜTLERDE TANIMLANAN KAT YÜKSEKLİKLERİNİN ÜZERİNDEKİ YAPILANMALARDA PARSEL BAZINDA AYRINTILI SONDAJA DAYALI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER YAPILARAK UYGUN TEMEL SİSTEMİ VE PARAMETRELERİ SEÇİLEREK, ZEMİN ISLAH GEREKLİLİĞİ İNCELENİP AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ONAYINDAN GEÇTİKTEN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4. PLANDA JEYA (JEOLOJİK ETÜT YAPILACAK ALAN) OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA PLANLAMAYA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU HERTÜRLÜ (EĞİTİM, SAĞLIK, İDARİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, İŞ MERKEZİ VB. KAMUYA AİT) HERTÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.6. ULAŞTIRMA BAKANLIĞININ ATATÜRK HAVALİMANI VE ÇEVRESİNE MANİA PLANI İLE GELEN İRTİFA SINIRLAMALARINDA HAVA MANİA SINIRLARI İÇİNDE KALAN İMAR ADALARINDA O SINIR İÇİN GETİRİLEN MAX. H YÜKSEKLİĞİNİ AŞAN (BACA, ASANSÖR KULESİ, VB. DAHİL) BİNA YAPILAMAZ.

1.7. -ATATÜRK HAVALİMANI 18/36 YENİ PİST UÇUŞ MANİA KRİTERLERİNE GÖRE İMAR KISITLANAN BÖLGELERDE, 18R/36L VE 18L/36R PİSTLERİ TIRMANMA VE GEÇİŞ YAN YÜZLERİ DIŞINDA KALMAK ŞARTIYLA, PARSEL BAZINDA MÜNFERİT UYGULAMALAR İÇİN; 1964 HAVA MANİA KRİTERLERİNE UYGUN OLARAK 1999 YILI EYLÜL AYINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ YAPILARIN EN ÜST KOT DEĞERİNDEN DAİRESEL OLARAK %10 EĞİMLE GÖLGELEME YAPILARAK ELDE EDİLECEK KOTLAR DOĞRULTUSUNDA TESPİT EDİLEN BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASI İLE O PARSELDE YAPILACAK MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (ÇATI, BACA, ANTEN, VS. DAHİL OLMAK ÜZERE) TESPİT EDİLEREK UYGULAMA BU DOĞRULTUDA YAPILIR. 28.02.2007 GÜN VE 5939 SAYILI SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
-İMAR PLANLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN KAT YÜKSEKLİĞİNİ KULLANAMAYAN PARSELLERDE İSE, PLANDA BELİRLENMİŞ OLAN KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMAMAK VE PİST BAŞINDAN İTİBAREN İÇ YATAY DÜZLEMLERİNİN OLUŞTURDUĞU YAYLARIN ARKASINDA KALMAK KOŞULU İLE, RS KOTUNA BAĞLI OLARAK DAHA ÖNCE GÖLGELEME METODU İLE ELDE EDİLEN BİNA YÜKSEKLİKLERİ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
-SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. HAVA MANİA PLANINA GÖRE GÖSTERİLEN GÜVENLİK BÖLGESİ YAPI YÜKSEKLİĞİ KISITLI ALANLAR VE AŞILAMAYACAK KOT SINIRLARINA UYULACAKTIR. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN TEKRAR GÖRÜŞ GELMESİ HALİNDE, YENİ GÖRÜŞE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.9. ÖZEL GÜVENLİK TESİS ALANINDA ARAZİ ZEMİN KOTUNDAN İTİBAREN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKTE YAPILACAK YAPILAR İLE İLGİLİ OLARAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN VE DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ ATATÜRK HAVALİMANI BAŞMÜDÜRLÜĞÜNDEN PARSEL BAZINDA GÖRÜŞ ALMAK KOŞULU İLE AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.10. MANİA PLANI İNİŞ-KALKIŞ KORİDORUNDA KALAN BÖLGEDE BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARININ PARLAYICI VE YANSITICI ÖZELLİK TAŞIMAMASI, ALÇALMA-TIRMANMA KORİDORUNDA UÇAKLARIN YOĞUN GÜRÜLTÜ OLUŞTURMASINDAN DOLAYI BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEMELER KULLANILMALI VE BÖLGEDEKİ BİNALARDA ANNEX-14 PART 6 GEREĞİNCE MANİALARIN GÖRSEL YARDIMCILARLA İŞARETLENMESİ VE IŞIKLANDIRILMASI ZORUNLUDUR.

1.11. PETROL BORU HATTI GÜZERGAHINDA İNŞAAT YAPILAMAZ, AĞAÇLANDIRILAMAZ, GÜZERGAH İLE İLİŞKİLİ YOL-ALTYAPI ÇALIŞMALARINDA VE GÜZERGAHA CEPHELİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA PETROL OFİSİ A.Ş.'NİN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

1.12. ASKERİ ALANLAR, 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELERİ, GÜVENLİK BÖLGELERİ YASASI VE YÖNETMELİKLERİNE UYULMASI GEREKEN ALANLARDIR.

1.13. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA TEİAŞ (TRAKYA İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ) GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.14. PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ İMAR ADALARINDA HATTIN TESİR ALANINDA KALAN PARSELLERDE, PLANDA BELİRLENEN YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE TEİAŞ YÖNETMELİK ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.15. PLANDA GÖSTERİLEN DERE TAŞKIN ALANI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA PARSEL BAZINDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.16. İLGİLİ KURUM (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.17. YEŞİL ALAN, PARK, YOL, EĞİTİM TESİS ALANI, SAĞLIK, KÜLTÜR VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.18. ~~EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM, KATLI OTOPARK, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA BLOK EBATLARI, KAT YÜKSEKLİĞİ VE MAKS H. SERBEST OLMAK ÜZERE AYRIK NİZAM YAPILANMA ŞARTLARINDA AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONANMASI KAYDIYLA UYGULAMA YAPILABİLİR.~~ BU ALANLARDA 1000 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE TAKS: SERBEST OLUP; 500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİ 2 M.'YE, 500 M²'DEN BÜYÜK 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE İSE 3 M.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU ALANLARDA BULUNAN BİNALARDA İLGİLİSİNİN TALEP ETMESİ HALİNDE; İMAR YOLUNA TECAVÜZLÜ OLMAMAK KOŞULU İLE MEVCUT HALİ KORUNARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA BULUNAN BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE MERİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, RESMİ KURUM, KATLI OTOPARK, BELEDİYE HİZMET ALANI GİBİ KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA; YENÇOK=Z+5 KAT OLUP, BU ALANLARDA ÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. DİNİ TESİS ALANLARINDA İSE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.19. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ KREŞ ALANLARINDA ANAOKULU YAPILABİLİR.

1.20. TİCARET ALANLARI; BU ALANLARDA İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, LOKANTA, RESTORANT, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI VE KAT OTOPARKI YER ALABİLİR.

1.21. PHİ, PH VE TİCARET ALANLARINDA; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK, TALEBİN BULUNDUĞU ALANDAKİ YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMAK KOŞULU İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE, ÖZEL YURT, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YAPILABİLİR.

1.22. PHİ (PRESTİJ HİZMET VE İMALAT) ALANLARI; BU ALANLARDA İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, LOKANTA, RESTORANT, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, ULUSLARARASI ŞİRKETLER, MEDYA KURULUŞLARI, ÇEVREYİ KİRLETİCİ ÖZELLİĞİ OLMAYAN 3. SINIF İMALATHANELER, SHOW-ROOMLAR, HALI SAHALAR VE KATLI OTOPARKLAR YER ALABİLİR.

1.23. PH (PRESTİJ HİZMET) ALANLARINDA ULUSLARARASI ŞİRKETLER VE MEDYA YÖNETİM FONKSİYONLARI YER ALACAKTIR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE PHI FONKSİYONLARI DA UYGULANABİLİR.

1.24. PLANDA GÖSTERİLEN HAVARAY GÜZERGAHINA CEPHELİ PARSELLERDE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.25. YOL BOYU TİCARET (T3) ALANLARINDA YOLDAN CEPHE ALAN İLK SIRA PARSELLER TİCARET ALANI OLUP BU ALANLAR TEVHİT EDİLMEK KOŞULU İLE MAX. 30 METRE DERİNLİĞE KADAR TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELDEKİ BİNA DERİNLİĞİNİN KALAN KISMININ 6 METRENİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE, BAHÇE MESAFELERİ ŞARTLARINI SAĞLAMAK KAYDIYLA UYGULAMA PARSEL SINIRINA KADAR YAPILABİLİR. KALAN KISMIN 6 METREYİ GEÇMESİ HALİNDE TEVHİT EDİLEN PARSELİN FONKSİYONU UYGULANIR.

1.26. KENTSEL HİZMET ALANLARINDA BELEDİYE HİZMET ALANI, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİS, TİYATRO, SEMT KONAKLARI, MUHTARLIK BİNASI, SAĞLIK OCAĞI, FUAR ALANLARI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI YER ALABİLİR.

KREŞ

1.27. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

1.28. BU PLANDAN ÖNCE İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ VEYA İMAR KANUNU'NUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE RIZAEN TERK YAPILMIŞ PARSELLERDE BU PLANA GÖRE İLAVE TERKLER ÇIKMASI VE TOPLAM TERK MİKTARININ %40'I AŞMASI HALİNDE EMSAL HESABI PARSELİN KADASTRAL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN YAPILIR. BU HÜKÜM BU PLANA GÖRE TERKİ %40'I AŞAN PARSELLERDE DE TERKLERİN RIZAEN YAPILMASI KOŞULU İLE UYGULANIR. 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMIŞ ALANLARDA UYGULAMA SONRASINDA KAMULAŞTIRMAYA KONU OLAN DOP VE KOP ALANLARININ KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMESİ KOŞULU İLE %40'I AŞAN KISIMLARI EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEREK UYGULAMA YAPILIR.

1.29. MEVCUT TEŞEKKÜL DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDA;
A) TEŞEKKÜL İSTİKAMET PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ CEPHE ALDIĞI YOL İÇİN GEÇERLİDİR.
B) TEŞEKKÜLE ESAS BİNA: EN AZ PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KAT YÜKSEKLİĞİNİ SAĞLAYAN HER TÜRLÜ BETONARME BİNAYI İFADE EDER.
C) VERİLEN İSTİKAMETLER İMAR İSTİKAMETİNE PARALEL OLUP; İSTİKAMETİ VERİLECEK PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLA BAKAN PARSELLERİN %50 VE FAZLASINDA BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI VEYA ZEMİN+2 NORMAL KATLI YAPILAŞMA BULUNMASI HALİNDE: BİTİŞİK, İKİZ VE AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA; İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN PARSELLER İÇİN ORTALAMA TEŞEKKÜL İSTİKAMETİ BELİRLENİR. BELİRLENEN BU TEŞEKKÜL İSTİKAMETİ, İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN TÜM PARSELLER İÇİN UYGULANIR.

EN AZ

D) ARKA BAHÇE MESAFESİNDE TEŞEKKÜL ALINMAZ. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M.'DİR. ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ~~MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ UYGULANIR. BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİ 1.00 M. OLMAK ÜZERE, ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 M.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA ADA TEŞEKKÜLÜNÜN BOZULMASI HALİNDE ÇIKMA YAPILIP YAPILMAMASI HUSUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.~~

Arka bahçe mesafesi 2 M.'ye kadar [illegible]

E) ADADA TEŞEKKÜLE ESAS BİNA OLMAMASI HALİNDE: ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. UYGULANIR.
F) ADADAKİ BİNALARIN İMAR İSTİKAMETİNE TECAVÜZLÜ OLMASI HALİNDE; MİNİMUM ÖN BAHÇE MESAFESİ 1.00 M. OLACAKTIR.

TEŞEKKÜLE ESAS

UYGULANACAK OLUP BU ALANLARDA KOMŞU PARSELDEN MUVAFAKAT ALINMASI HALİNDE İSE BİTİŞİK NİZAM UYGULANIR.

G) PLANDA BİTİŞİK NİZAM SİMGESİ BULUNAN ALANLARDA; KOMŞU PARSELDE CEPHE (KAPI VEYA PENCERE) AÇARAK VE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKARAK YAPILAŞMIŞ ~~TEŞEKKÜLE ESAS~~ BİNA BULUNMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 METRE ~~UYGULANACAK OLUP, BU ALANLARDA KOMŞU PARSELDEN MUVAFAKATNAME ALINMASI HALİNDE İSE BİTİŞİK NİZAM UYGULANIR.~~ UYGULANACAKTIR.

4708 SAYILI KANUNA GÖRE RUHSAT ALMIŞ VE RUHSATINA UYGUN OLARAK

H) İKİZ NİZAM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA 20.00 M.'DEN GENİŞ CEPHELİ PARSELLERDE AYRIK NİZAM UYGULANACAKTIR. ANCAK BU PARSELLERİN BİTİŞİĞİNDEKİ PARSELİN 9.00 M.'DEN DAR CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA, BU PARSELLERE İKİZ NİZAM UYGULAMASI YAPILABİLİR. 9.00 M.'DEN DAR CEPHELİ AYRIK VE İKİZ NİZAMA TABİ YAPI ADALARINDA BİTİŞİK NİZAM ~~UYGULAMA~~ YAPILACAKTIR.

KOMŞU PARSELDE AYRIK NİZAM YAPILAŞMASI OLMASI DURUMUNDA EN FAZLA BİTİŞİK ÜÇLÜ BLOK UYGULAMASI YAPILABİLİR.

UYGULAMASI, 9.00 M.'DEN GENİŞ 12.00 M.'DEN DAR CEPHELİ PARSELLERDE İSE İKİZ NİZAM UYGULAMASI

ANCAK, AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA İFRAZ GÖREN PARSELLERDEN BİRİNDE İFRAZLA OLUŞAN DİĞER PARSELE İKİZ OLARAK YAPILMIŞ BİNA BULUNMASI HALİNDE İKİZ NİZAM UYGULAMASI YAPILABİLİR.

I) EMSAL VE SİMGENİN BİRLİKTE VERİLDİĞİ İMAR ADALARINDA ~~500~~ 750 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERE ADADA VERİLEN SİMGE UYGULANIR. PARSELİN TEVHİD EDİLEREK ~~500~~ 750 M²'DEN DAHA BÜYÜK PARSEL OLUŞTURULMASI DURUMUNDA, ADA İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN EMSAL DEĞERİNİN %20 FAZLASI VEYA TALEP DOĞRULTUSUNDA SİMGE UYGULANIR.

~~J) PLAN NOTLARINDA İFADE EDİLEN DURUMLAR DIŞINDA OLUŞACAK TEŞEKKÜL İSTİKAMETLER İÇİN BELEDİYESİ YETKİLİDİR.~~

J) AYRIK NİZAM SİMGELİ İMAR ADALARINDA YAN BAHÇE MESAFELERİ BELİRLENİRKEN TEŞEKKÜLE BAKILMAZ.

K) PLANDA VERİLEN YOL GENİŞLİKLERİNDE BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİNİN ALTINDA KALMAMAK ŞARTI İLE PLANDAKİ GÖSTERİM ESASTIR.
L) YAPILAŞMIŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DIŞINDAKİ DURUMLARDA TEŞEKKÜLE GÖRE AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI VERMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
M) AYRIK NİZAM YAPILANMA ŞARTLARI UYGULANAN PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARIN CEPHELERİNİN 6.00 M.NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE, YAN BAHÇE MESAFESİNİN 2.00 M. OLARAK UYGULANMASINDA BELEDİYE YETKİLİDİR.
N) ORTALAMA TEŞEKKÜL; TEŞEKKÜL İSTİKAMET VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, İSTİKAMET VERİLEN VE TEŞEKKÜLE ESAS TÜM BİNALARIN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN İMAR YOLUNA OLAN DİK UZAKLIKLARININ ORTALAMASIDIR.
O) TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI 3.00 M.'NİN ÜSTÜNE ÇIKAMAZ. ANCAK, 22.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NDAN SONRA YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ PARSEL VEYA PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA, AYNI YOLA BAKAN BU PARSELLERE VERİLEN TEŞEKKÜL İSTİKAMET VEYA İSTİKAMETLERİNİN ORTALAMASI ALINARAK TEŞEKKÜL BELİRLENİR.
Ö) TEŞEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI, PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNUN 15.00 M. VE DAHA GENİŞ OLMASI DURUMUNDA 2.00 M.'NİN, PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLUNUN 15.00 M.'DEN DAR OLMASI DURUMUNDA İSE 1.00 M.'NİN ALTINA DÜŞEMEZ.
P) BİR İMAR ADASINDA, PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN BAHÇE MESAFESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMIŞ BİNA VARSA, İMAR ADASINDA SÖZ KONUSU PARSELİN CEPHE ALDIĞI İMAR YOLU İSTİKAMETİNDE TÜM PARSELLER İÇİN PLAN NOTLARINDA BELİRLENMİŞ OLAN ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.
R) KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN VE KÖŞE KIRIĞI OLAN İMAR PARSELLERİNDE, KÖŞE KIRIKLARINA OLAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 2.00 M.'NİN ALTINDA OLAMAZ.
S) PLAN NOTLARI DOĞRULTUSUNDA İMAR ADASINDA BELİRLENEN SİMGE DIŞINDA UYGULAMA YAPILAN PARSELLERDE (BAHÇE MESAFELERİ HARİCİNDEKİ HUSUSLARDA) ADA GENELİNDE BELİRLENEN SİMGE ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

1.30. BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRMEDEN ÖNCEKİ PLAN DOĞRULTUSUNDA RUHSAT VERİLMİŞ PARSELLERDE İSTİKAMETE TECAVÜZLÜ OLMAMAK KAYDI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR. BU RUHSAT DOĞRULTUSUNDA İSKAN VERİLİR. BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI DURUMUNDA MERİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

1.31. RUHSAT SÜRESİ DEVAM EDEN PARSELLERDE SADECE YOLA İSTİKAMETLERİNE BAKILARAK YOLA TECAVÜZLÜ OLMAMAK VE BİNA TABAN ALANI KORUNMAK ŞARTI İLE TADİLAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENİR.

~~1.32. PLAN BÜTÜNÜNDE TABİİ ZEMİN SEVİYESİNE KADAR BİNA CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSEL TAMAMINDA OTOPARK YAPILABİLİR.~~

1.33. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DÂHİLDİR.

1.34. ZEMİN KATTA ÖN CEPHEDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ANCAK PARSELİN KÖŞEBAŞI VE İKİ YOLA CEPHELİ OLMASI VE KOTTAN DOLAYI ZEMİN KATIN ALÇAK KOTTAKİ CEPHEDE DİĞER PARSELLERE GÖRE NORMAL KAT SEVİYESİNDE OLMASI HALİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. YAN VE ARKA CEPHEDE TABİİ ZEMİN KOTU İLE ÇIKMA ALTI ARASI MİN: 2.50 MT. OLMAK ŞARTI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

1.35. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ~~KAT OLDUĞUNDA 1. BODRUM KAT~~ İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA NET 2.40 METRE GİRİŞ SAĞLAMASI VE YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA DÜKKAN ~~YAPILABİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT~~ ORTAK ALAN (SIĞINAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR.

BODRUM KATLAR

KATLARDAN 1. BODRUM

VEYA GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN İMALATHANELER YAPILABİLİR. İSKAN EDİLMEYEN BODRUM KATLAR

1.36. BİNA DERİNLİKLERİNDE VE BİNA CEPHELERİNDE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.37. PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRE, İSKİ VE BUNUN GİBİ SORUNLARINI ÇÖZÜMLEYEREK MEVCUT YAPI VE KULLANIŞLARI İLE FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRECEK OLUP, YENİ BİR YAPILANMA SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA İSE REVİZYON İMAR PLANINDA TANIMLANAN YAPILANMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

1.38. A) PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA TOPLAM ALANIN %5'İNİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFO, MUHTARLIK, SEMT KONAĞI VE SABİT OLMAYAN BÜFE, KAFETERYA, VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR.
B) PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA KAMUYA AİT AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.
C) TAPU TESCİL DIŞI OLAN KAMUYA TERKLİ ALANLARDA; ALANIN KOORDİNAT DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK RUHSAT İŞLEMLERİ YÜRÜTÜLÜR.
D) YEŞİL ALANLARDA YAPILAN TESİSLERİN TOPLAM ALANI HİÇBİR DURUMDA E=0.05 DEĞERİNİ AŞAMAZ.

1.39. PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN VEYA OLMASIN İLGİLİ KAMU KURUM TEKLİFİ VE MÜLKİYETİ ÇÖZÜMLENMİŞ ALANLARDA, TRAFO PARSELİ İHDAS ETMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. TRAFO AVAN PROJE İLE ÇEVRE MİMARİSİNE UYGUN OLARAK İNŞA EDİLEBİLİR.

1.40. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİPORT İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.

1.41. PLANLAMA ALANI İÇİNDE PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB. KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEYECEK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE YER ALTI OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

1.42. EMSAL UYGULAMASI YAPILAN ALANLARDA; HER 20 M² İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR. SİMGE UYGULAMASI YAPILAN ALANLARDA İSE; BAHÇE ALANININ HER 5 M² SİNE DENK GELEN AĞAÇ SAYISININ TOPLAM BEDELİ HESAPLANARAK RUHSAT GELİRLERİ KAPSAMINDA BELEDİYEYE ÖDENECEKTİR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE PARSEL BÜNYESİNDEKİ BAHÇE ALANINA DİKİLECEK AĞAÇLAR BELEDİYE TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR.

1.43. PLANDA PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTOPARK, VB. ALANLAR ACİL DURUMLARDA ÇADIR KURULACAK ALAN OLARAK KULLANILABİLİR.

1.44. KADEME HATTI OLAN BÜTÜN ALANLARDA KADEME HATTI, PARSEL SINIRIDIR.

1.45. YAPI NİZAMINA BAKILMAKSIZIN İÇİNDEKİ MEVCUT BİNA NEDENİYLE İLAVE İNŞAAT RUHSATI ALAMAYAN HİSSELİ PARSELLERDE (İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAYAMAYAN PARSELLERDE) DİĞER HİSSEDARLARIN MUVAFAKATININ ALINMASI KAYDI İLE PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ YAPILANMA ŞARTLARINDA PLAN NOTLARININ 1.29. MADDESİNE GÖRE KALAN ALANA İNŞAAT RUHSATI VERİLİR. YENİ PARSEL OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA MEVCUT PARSELLERDE DAHA UYGUN ŞARTLAR SAĞLAMAK VE UYGULAMAYI KOLAYLAŞTIRMAK AMACI İLE YAPILACAK SINIR DÜZELTMESİNE YÖNELİK İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNDE BU PLANLARDA SÖZÜ GEÇEN ASGARİ İFRAZ ŞARTLARI ARANMAZ. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA OLMASI HALİNDE VEYA HİSSELİ İMAR PARSELLERİNDE BİR HİSSEDARA AİT BİNA BULUNMASI HALİNDE, BİNANIN BULUNDUĞU HİSSEDARIN PARSELİNİN AYRILMASI İÇİN YAPILAN DÜZELTME VE İFRAZ TEVHİDEN İFRAZ İŞLEMLERİNDE DE BU PLANLARDA SÖZÜ GEÇEN ASGARİ İFRAZ ŞARTLARI ARANMAZ. ANCAK İFRAZ SONUCUNDA PLANA GÖRE İMAR ALAMAYAN PARSEL ÜRETİLEMEZ. İFRAZDAN ÖNCEKİ PARSEL İÇİN DÜZENLENEN İMAR DURUMU ŞARTLARI İFRAZDAN SONRA OLUŞACAK PARSELLER İÇİN DE GEÇERLİDİR.

1.46. -PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA (ÜST KATLARIN DA TİCARET OLMASI ŞARTI İLE) TABAN ALANININ 1.000 M²'DEN BÜYÜK OLMASI HALİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 M., YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5.00 M OLUP, BU TÜR YERLERDE ÖN BAHÇE MESAFELERİNDE İMAR İSTİKAMETİNİN 5.00 M. GERİSİNDE VE TABİİ ZEMİNİN 0.50 M. ALTINDA KALMAK ŞARTI İLE BODRUM KATLAR TESİS EDİLEBİLİR.
-PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA (ÜST KATLARIN DA TİCARET OLMASI ŞARTI İLE) TABAN ALANININ 1.000 M²'DEN KÜÇÜK OLMASI HALİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M., YAN BAHÇE MESAFESİ 4.00 M. VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.
-PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA (ÜST KATLARIN DA TİCARET OLMASI ŞARTI İLE) PARSELLERDE BİNA CEPHELERİNİN 13.00 M. VEYA BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE; BAHÇE MESAFELERİ PLAN NOTLARININ 1.29. MADDESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. YAPILAŞMIŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA TEŞEKKÜLE GÖRE AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI BELEDİYESİNCE VERİLİR.

12.00 M. VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDA

12.00 M'DEN DAR İMAR YOLLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00 M.

-PH, PHI VE TİCARET ALANLARINDA, PLAN BÜTÜNÜNDE 500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE TALEP EDİLMESİ HALİNDE B-3 YAPILAŞMA DÜZENİ UYGULANACAK OLUP, BAHÇE MESAFELERİ PLAN NOTLARININ 1.29. MADDESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

1.47. ALT VE ÜST YAPISI MEVCUT KONUMDAKİ KADASTRAL YOLLARA MAHRECİ BULUNAN VE İMAR PLANI İLE MAHREÇSİZ KONUMA GETİRİLMİŞ PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADALARINDA; PARSELLERİN MAHREÇ ALDIĞI KADASTRAL YOLLARIN DA İMAR YOLU GİBİ DEĞERLENDİRİLMESİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

1.48. -BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRMEDEN ÖNCE RUHSAT ALINARAK RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ, ANCAK MER'İ PLANLARDA FONKSİYONU DEĞİŞMİŞ ALANLARDA KALAN YAPILARDA, FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN YAPILACAK TADİLATLARDA İÇ MEKAN ÖLÇÜLERİ RUHSAT ŞARTLARI MÜKTESEP HAK KABUL EDİLEREK TADİLAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR.
-4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINARAK İNŞAATINA BAŞLANMIŞ, ANCAK BİTİRİLEMEMİŞ YAPILARDA, İMAR SINIRINA TECAVÜZLÜ OLMAMAK VE TABAN ALANINDA ARTIŞ GETİRMEMEK KAYDIYLA YENİLEME RUHSATI VE TADİLAT RUHSATI VERİLEBİLİR. BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI DURUMUNDA MERİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

1.49. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA; TARİHİ KENT MERKEZİ GÖRÜNÜMÜNÜ (SİLÜETİNİ) ETKİLEYEN ALANLARDA OLUMSUZ YAPILAŞMA KOŞULLARININ ENGELLENMES AMACIYLA, AŞAĞIDAKİ TABLO VE FORMÜLLER ESAS ALINARAK "MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİKLERİ + UYGULAMA DEĞERİ" OLMAK ÜZERE HESAPLANACAK DEĞERİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.49.1. AŞAĞIDAKİ TABLODA MAHALLE BAZINDA BELİRTİLEN, YAPININ ±0.00 KOTU 40 M.'NİN ALTINDAKİ KOTLAR, YAPININ ±0.00 KOTU 40 - 70 M. ARASINDAKİ KOTLAR, YAPININ ±0.00 KOTU 71 - 100 M. ARASINDAKİ KOTLAR, YAPININ ±0.00 KOTU 101- 150 M. ARASINDAKİ KOTLAR VE YAPININ ±0.00 KOTU 150 M. ÜZERİNDEKİ KOTLAR DEĞER ARALIKLARINI İFADE ETMEKTE OLUP; YAPININ ±0.00 KOTUNA GÖRE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİKLERİ:

MAHALLE ADI	MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ				
	YAPININ ±0.00 KOTU 40 M.'NİN ALTINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 40-70 M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 71-100 M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 101-150 M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 150 M. + KOTLARDA
BEŞYOL	55 M.	55 M.	55 M.	55 M.	55 M.
FEVZİ ÇAKMAK	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.
GÜLTEPE	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.
HALKALI MERKEZ	120 M.	120 M.	100 M.	80 M.	80 M.
İNÖNÜ	120 M.	115 M.	95 M.	95 M.	95 M.
KARTALTEPE	120 M.	115 M.	95 M.	95 M.	95 M.
KEMALPAŞA	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.
SÖĞÜTLÜÇEŞME	115 M.	115 M.	95 M.	95 M.	95 M.
SULTAN MURAT	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.
TEVFİK BEY	120 M.	115 M.	95 M.	95 M.	95 M.
YEŞİLOVA	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.	75 M.
KANARYA	135 M.	115 M.	95 M.	95 M.	95 M.

TABLODA BELİRTİLEN DEĞERLERDİR. BİNALARIN ZEMİN KOTUNUN HESAPLANMASINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLAR GEÇERLİDİR.

1.49.2. YUKARIDAKİ DEĞER ARALIKLARINDA BELİRTİLEN MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİKLERİ MAHALLE BAZINDA BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ÜST NOKTASINDAKİ ±0.00 KOTUNDA GEÇERLİDİR.

1.49.3. MAHALLE BAZINDA BULUNDUĞU DEĞER ARALIĞINDAKİ EN ÜST KOT HARİCİNDEKİ DİĞER KOTLARDA YAPILACAK MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİKLERİNİN HESAPLANMASINDA TABLODA BELİRTİLEN DEĞERLERE İLAVETEN:

A. ±0.00 KOTU 40 M.'NİN ALTINDAKİ KOTLARDA:
UYGULAMA DEĞERİ = 0.5 X (40 – BULUNDUĞU ±0.00 ZEMİN KOTU DEĞERİ)

B. ±0.00 KOTU 40 M.'NİN ÜSTÜNDEKİ KOTLARDA:

B.1. BİR ALT DEĞER ARALIĞINDAKİ EN ÜST ZEMİN KOTU DEĞERİ BULUNDUĞU DEĞER ARALIĞINDAKİ ZEMİN KOTUNDAN FARKLI İSE:

$$\text{UYGULAMA DEĞERİ} = \frac{\text{(BİR ALT DEĞER ARALIĞINDAKİ MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİK DEĞERİ)} - \text{(BULUNDUĞU DEĞER ARALIĞINDAKİ MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİK DEĞERİ)}}{\text{(BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ÜST ZEMİN KOTU DEĞERİ)} - \text{(BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ALT ZEMİN KOTU DEĞERİ)}} \times \text{BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ÜST ZEMİN KOTU DEĞERİ} - \text{BULUNDUĞU ±0.00 ZEMİN KOTU DEĞERİ}$$

B.2. BİR ALT DEĞER ARALIĞINDAKİ EN ÜST ZEMİN KOTU DEĞERİ BULUNDUĞU DEĞER ARALIĞINDAKİ ZEMİN DEĞERİYLE AYNI İSE:

$$\text{UYGULAMA DEĞERİ} = \frac{\text{(BULUNDUĞU DEĞER ARALIĞINDAKİ MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİK DEĞERİ)} - \text{(BİR ÜST DEĞER ARALIĞINDAKİ MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİK DEĞERİ)}}{\text{(BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ÜST ZEMİN KOTU DEĞERİ)} - \text{(BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ALT ZEMİN KOTU DEĞERİ)}} \times \text{BULUNDUĞU ARALIĞIN EN ÜST ZEMİN KOTU DEĞERİ} - \text{BULUNDUĞU ±0.00 ZEMİN KOTU DEĞERİ}$$

FORMÜLLERİ UYGULANACAKTIR.

1.50. PLANLAMA ALANINDA, İMAR İSTİKAMETLERİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMADAN GİRİŞ KAPISI VE GÜVENLİK KULÜBESİ YAPILABİLİR. 9 M2'DEN BÜYÜK GÜVENLİK KULÜBELERİ TAKS VE KAKS'A DAHİLDİR.

1.51. BU PLANIN BİLGİSAYAR ORTAMINA AKTARILMASI SIRASINDA PARSEL SINIRLARI İLE YOL İSTİKAMET HATLARINDA 1.00 M'YE KADAR KAYMALAR OLMUŞ İSE YOL GÜZERGAHI BOZULMAMAK VE PLANDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KOŞULUYLA PARSEL SINIRLARI DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.52. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA SEFAKÖY 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.53. PLAN VEYA PLAN NOTLARINDA 3 KAT YAPILAŞMA ÖNGÖRÜLEN 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE; TALEP EDİLMESİ HALİNDE, MERİ PLANA GÖRE (1 BODRUM + ZEMİN + 2 NORMAL KAT + ZEMİN KAT KONTURLARINDA ÇAP OLMAK ÜZERE) TESPİT EDİLECEK İNŞAAT ~~ALANI AŞILMAMAK~~ VE BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMEMESİ KAYDI İLE ZEMİN + 3 NORMAL KAT + ÇAP YAPILABİLİR. BU ALANLARDA;

ALANININ AŞILMAMASI

BODRUM +

TESPİT EDİLEN İNŞAAT ALANININ AŞILIP AŞILMADIĞININ KONTROLÜNDE YENİ YAPILACAK BİNANIN 1. BODRUM KAT ALANI HARİÇ TUTULACAKTIR.

a) KONUT ALANLARININ BODRUM KATLARI, BİNADA YER ALAN KONUT NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TARAFINDAN KULLANILACAK DEPO, ÇOCUK OYUN ALANI, SOSYAL ALAN, OTOPARK, TEMİZLİK ODALARI NİTELİĞİNDE DÜZENLENECEK VE BODRUM KATLAR BİNADA YER ALAN KONUT NİTELİĞİNDEKİ TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
b) UMUMİ BİNA NİTELİĞİNDE İNŞA EDİLECEK YAPILARIN (TİCARİ YAPILARIN) BODRUM KATLARI, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ZORUNLU PİYESLER (DEPO, SOSYAL ALAN, WC, DUŞ YERİ, TEMİZLİK ODALARI) DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ.
c) 4708 SAYILI Y.D.K. DOĞRULTUSUNDA İNŞA EDİLMİŞ YAPILARDA BU TÜR UYGULAMALAR YAPILMASI HALİNDE: YAPININ TÜM TAHKİKLERİNİN YAPILARAK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN TESPİTİ VE FENNİ MESULLER TARAFINDAN UYGUN RAPOR SUNULMASI, KAT İRTİFAKININ TERKİN EDİLMESİ, BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNAN YAPILARIN PİYES DUVARLARININ TADİLAT PROJESİNE UYGUN OLMAYAN KISIMLARININ YIKILARAK KALDIRILMASI VE TÜM HİSSEDARLARIN MUVAFFAKATININ TEMİN EDİLMESİ ŞARTIYLA, MEVCUT BİNADA YAPILACAK TADİLAT YAPININ RUHSAT ALDIĞI MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SONUÇLANDIRILABİLİR.

~~1.54. İMAR PLANINDA TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELERDE VE İMAR PLANI NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M.'YE KADAR YAPILABİLİR. İMAR PLANINDA DONATI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR (YOL, YEŞİL ALAN, PARK ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ ALANI, OKUL ALANLARI, SAĞLIK ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANI, İDARİ TESİS ALANI, YÖNETİM MERKEZİ ALANI, TEKNİK ALTYAPI ALANI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI, OTOPARK ALANI, TOPLU TAŞIMA VE TRİYAJ ALANLARI VB. KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ TÜM ALANLAR) KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ. BU PLAN NOTU İLE MERİ PLAN NOTLARI ARASINDA ÇELİŞKİ OLMASI HALİNDE PLAN TASDİK TARİHİNDEN ÖNCE İSKAN (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ) SÜRECİNİ TAMAMLAMAMIŞ YAPILARDA GEÇERLİ OLACAKTIR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ YAPILARIN 1. VE 2. BODRUM KATLARINDA UYGULANIR.~~

1.54. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALARAK RUHSATINA UYGUN YAPILAŞMASINI TAMAMLAYAN, ANCAK HAVA MANİA LİMİTLERİNDEN DOLAYI İMAR HAKKINI KULLANAMAMIŞ PARSELLERDE; 4708 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI KAYDIYLA TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİ RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE YÜRÜTÜLEBİLİR.

1.55. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA HAVA MANİA LİMİTLERİNDEN DOLAYI EMSAL HAKKINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE VEYA AZ KATLI YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KOŞULUYLA ENÇOK TAKS: 0.60 OLARAK BELİRLENEBİLİR.

1.56. PLANDA EMSAL VERİLEN (2.1.3. MADDESİ DIŞINDAKİ) PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLAN BİNALARDA TALEP EDİLMESİ HALİNDE; MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ ONAYLI PROJESİ VEYA RUHSATINDAKİ TOPLAM ~~YAPI İNŞAAT ALANI EMSAL ALANI OLARAK BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.~~ İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SIĞINAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR.
PLANDA SİMGE VERİLEN PARSELLERDE VEYA EMSAL VERİLİP ÖNCEKİ PLANLARDA SİMGE UYGULAMASI YAPILAN PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLAN BİNALARDA TALEP EDİLMESİ HALİNDE; MERİ PLANA GÖRE GEREKLİ TERKLERİN YAPILMASI, RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE BELİRLENEN İRTİFA DEĞERİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK, RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE BELİRLENEN FONKSİYON DEĞİŞTİRİLMEMEK KOŞULUYLA RUHSAT ALDIKLARI MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA YENİ YAPILACAK BİNANIN YAPI NİZAMI VE ÇEKME MESAFELERİ (ÖN BAHÇE MESAFESİ 1.00 M.'NİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA) İLÇE BELEDİYESİNCE YAPILACAK BLOK ETÜT ÇALIŞMASINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE BELİRLENEN TOPLAM İNŞAAT ALANININ AŞILIP AŞILMADIĞININ KONTROLÜNDE YENİ YAPILACAK BİNANIN BODRUM KATLARINDA MEVZUAT GEREĞİ YAPILMASI ZORUNLU OTOPARK ALANLARI HESABA DAHİL EDİLMEYECEKTİR.

YUKARIDA İFADE EDİLEN UYGULAMALARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN GEÇİCİ 16. MADDESİ KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE KONU EDİLEN ALANLAR HARİÇ TUTULACAKTIR.

2. KONUT ALANLARI;

2.1. EMSAL UYGULAMASI GETİRİLEN KONUT ALANLARINDA;

2.1.1. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER VE HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFAYA GÖRE HAZIRLANACAK MİMARİ AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 1000 M2'DİR.

2.1.2. BU ALANLARDA TALEP HALİNDE 500 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE B-3 YAPILAŞMA DÜZENİ UYGULANACAK OLUP, BAHÇE MESAFELERİ PLAN NOTLARININ 1.29. MADDESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.1.3. PLANDA EMSAL DEĞERİ VERİLEN VE EN AZ İKİ BLOKTAN OLUŞAN KOOPERATİF, SİTE, TOPLU KONUT VB. ŞEKİLDE YAPILAŞMIŞ KONUT PARSELLERİNDE MEVCUT BİNALARIN TAMAMININ VEYA BİR KISMININ YIKILARAK YENİDEN YAPILACAK OLMASI HALİNDE, PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİ % 30 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI DEĞİŞMİŞ OLAN PARSELLERDE İSE MEVCUT BİNALARIN RUHSATLI OLARAK YAPILMIŞ OLMASI KOŞULU İLE RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİ % 30 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. PARSELDE ~~DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE~~ YIKILMAYACAK OLAN BİNALARIN EMSAL DEĞERİ TOPLAM EMSAL DEĞERİNDEN DÜŞÜLECEKTİR.
PLANDA EMSAL DEĞERİ VERİLEN VE RUHSATLI OLARAK YAPILAŞMIŞ KONUT ALANLARINDA 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN TEVHİD EDİLEREK 1000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLER OLUŞTURULMASI HALİNDE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİ %20 ORANINDA ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. BOŞ PARSEL VEYA RUHSATSIZ YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLER İLE TEVHİT İŞLEMİ YAPILMASI HALİNDE EMSAL ARTIŞI SADECE RUHSATLI YAPININ BULUNDUĞU PARSEL İÇİN UYGULANIR.

TALEP EDİLMESİ HALİNDE; PLANDA EMSAL DEĞERİ VEYA SİMGE VERİLEN VE EN AZ İKİ BLOKTAN OLUŞAN VE 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGELİ OLARAK YAPILAŞMIŞ KOOPERATİF, SİTE, TOPLU KONUT VB. PARSELLERDE MEVCUT BİNALARIN TAMAMININ VEYA BİR KISMININ YIKILARAK YENİDEN YAPILACAK OLMASI HALİNDE, MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ ONAYLI PROJESİ VEYA RUHSATINDAKİ TOPLAM ~~YAPI İNŞAAT ALANI EMSAL ALANI OLARAK BELİRLENEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.~~ BU TÜR UYGULAMALARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN GEÇİCİ 16. MADDESİ KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE KONU EDİLEN ALANLAR HARİÇ TUTULACAKTIR.

İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SIĞINAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR.

PLANDA SİMGE VERİLEN PARSELLERDE VEYA EMSAL VERİLİP ÖNCEKİ PLANLARDA SİMGE UYGULAMASI YAPILAN PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN RUHSATLI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ OLAN BİNALARDA TALEP EDİLMESİ HALİNDE MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA, RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ TOPLAM İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SIĞINAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ OLMAK ÜZERE) UYGULAMA YAPILIR. BU TÜR UYGULAMALARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 1 MT'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

2.2. YAPI DÜZENİ BELİRLENMİŞ KONUT ALANLARINDA;
-BAHÇE MESAFELERİ 1.29 MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA:
MİN. PARSEL CEPHESİ= 10.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 20.00 M.
MİN. İFRAZ ALANI= 500 M²'DİR.

2.3. PLANDA SİMGE VERİLEN İMAR ADALARINDA;

2.3.1. -ÜZERİNDE EN AZ BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI VEYA ZEMİN+2 NORMAL KATLI YAPI BULUNAN 1000 M2'DEN KÜÇÜK EN AZ 2 PARSELİN TEVHİD EDİLMESİ ŞARTIYLA 1000 M2'DEN BÜYÜK PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE YENİ PARSELDE YAPILACAK YAPININ İNŞAAT ALANI; PARSELLERİN TEVHİD EDİLMEDEN ÖNCEKİ MER'İ PLAN ŞARTLARINA GÖRE AYRI AYRI HESAPLANACAK İNŞAAT ALANI % 20 ARTTIRILARAK, 2000 M2'DEN BÜYÜK PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE % 25 ARTTIRILARAK, 3000 M2'DEN BÜYÜK PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE İSE % 30 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
-PARSELLERİN MER'İ PLANDAKİ İNŞAAT ALANI BİR BODRUM+ZEMİN KAT+NORMAL KAT ALANLARI+ÇAP ALANININ (NORMAL KAT ALANININ % 30'U KADAR) TOPLAMINDAN HESAPLANACAKTIR. BU HESAPTA BODRUM KAT ALANI ZEMİN KAT KONTURLARI ESAS ALINARAK HESABA DAHİL EDİLECEKTİR. YENİ OLUŞACAK PARSELİN SUBASMAN KOTU ÜZERİNDEKİ KISMINDA (ZEMİN VE NORMAL KATLAR) BU ALANDAN DÜŞÜLECEK EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLARIN TOPLAMI YANGIN MERDİVENİ HARİÇ BU ALANIN % 10'UNU AŞAMAZ.
-YENİ OLUŞACAK PARSELLERİN BODRUM KATLARI İSKAN ~~EDİLMEYECEK VE~~ OTOPARK İHTİYACI BODRUM KATLARDA KARŞILANACAKTIR.
-İFRAZ EDİLEN PARSELLERDE İFRAZDAN ÖNCEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

AÇIĞA ÇIKAN

EDİLEBİLİR.

EMSAL DAHİLİNDE

BU TÜR UYGULAMALARDA

İSKAN EDİLMEYEN

2.3.2. 1000 M2'DEN BÜYÜK PARSELLERİN, 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERLE TEVHİT EDİLMESİ HALİNDE YENİ OLUŞAN PARSELİN İNŞAAT ALANI HESABINDA YALNIZCA 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN İNŞAAT ALANI TOPLAMI % 30 ARTTIRILACAKTIR.

2.3.3. PARSELLERDE MEVCUT BİNA BULUNMAMASI HALİNDE YUKARIDA VERİLEN ARTIŞLAR % 50 ORANINDA AZALTILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.3.4. BU ALANLARDA, ~~MAKS TAKS=0.40 VE~~ HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFA AŞILMAMAK KAYDIYLA MAKS H: 45,50 M. OLUP; BAHÇE MESAFELERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

2.3.5. 1000 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ TAMAMINDA EN AZ 2 PARSELİN TEVHİT EDİLMESİNE RAĞMEN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 1000 M2'NİN ALTINDA KALMASI DURUMUNDA; PARSELLERİN BİRLEŞTİRİLEREK ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA YAPILMASI ŞARTIYLA YENİ PARSELDE YAPILACAK YAPININ İNŞAAT ALANI HESABINDA, PARSELLERİN TEVHİT EDİLMEDEN ÖNCEKİ MER'İ PLAN ŞARTLARINA GÖRE AYRI AYRI HESAPLANACAK İNŞAAT ALANI TOPLAMI % 15 ARTTIRILACAKTIR.

2.3.6. 1000 M2'DEN BÜYÜK EN AZ 2 PARSELİN TEVHİT EDİLMESİ HALİNDE, PARSELLERİN TEVHİT EDİLMEDEN ÖNCEKİ MER'İ PLAN ŞARTLARINA GÖRE AYRI AYRI HESAPLANACAK İNŞAAT ALANLARININ TOPLAMI ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA YAPILACAK TOPLAM İNŞAAT ALANINA (TABİİ ZEMİN ALTINDAKİ OTOPARK, SIĞINAK VB. ORTAK ALANLAR HARİÇ) TÜM ORTAK ALANLAR DAHİLDİR.

3. TİCARET ALANLARI;

3.1. T1 ALANLARI; BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ. ANCAK 500 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE GEREKTİĞİNDE TEŞEKKÜLE GÖRE ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
-EMSAL = 1.50
-BAHÇE MESAFELERİ 1.46. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ= 20.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 25.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 750 M²'DİR.

3.2. T2A ALANLARI; BU ALANLARDA GEREKTİĞİNDE ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
-EMSAL = 1.00
-BAHÇE MESAFELERİ 1.29. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ=15.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 20.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 500 M²'DİR.
BU ALANLARDA, PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI KAYDIYLA PLAN NOTLARININ 2.3. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.3. T2B ALANLARI; BU ALANLARDA ~~GEREKTİĞİNDE~~ ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI KAYDIYLA 500 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE B-3 YAPILAŞMA SİMGESİ UYGULANABİLİR.
BU ALANLARDA, PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI KAYDIYLA PLAN NOTLARININ 2.3. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
-EMSAL = 1.25
-BAHÇE MESAFELERİ 1.29. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ= 15.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 20.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 500 M²'DİR.

3.4. T2C ALANLARI; BU ALANLARDA GEREKTİĞİNDE ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
-EMSAL= 1.50
-BAHÇE MESAFELERİ 1.29. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ= 15.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 20.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 500 M²'DİR.
BU ALANLARDA, PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI KAYDIYLA PLAN NOTLARININ 2.3. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.5. T3 ALANLARI; BU ALANLARDA GEREKTİĞİNDE ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
-EMSAL= 1.25
-BAHÇE MESAFELERİ 1.29. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ= 10.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 15.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 300 M²'DİR.
BU ALANLARDA, PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE, ÜST KATLARIN KONUT OLARAK KULLANILMASI KAYDIYLA PLAN NOTLARININ 2.3. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3.6. PH ALANLARI;
BİNA İRTİFALARI, PARSEL BAZINDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER VE HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK YÜKSEKLİKLERİ AŞAMAZ.
-EMSAL = 2.00
-BAHÇE MESAFELERİ 1.46. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ= 25.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 30.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 1000 M²'DİR.

3.7. PHI ALANLARI;
BİNA İRTİFALARI, PARSEL BAZINDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER VE HAVA MANİA LİMİTLERİ DOĞRUTUSUNDA BELİRLENECEK YÜKSEKLİKLERİ AŞAMAZ.
-EMSAL = 1.75
-BAHÇE MESAFELERİ 1.46. MADDEYE GÖRE DÜZENLENECEKTİR.
-YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA;
MİN. PARSEL CEPHESİ= 25.00 M.
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ= 30.00 M.
MİN. PARSEL ALANI= 1000 M²'DİR.

4. AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARI;

4.1. AKARYAKIT İSTASYONLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.2. İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT İSTASYONU OLAN VE TADİL EDİLECEK PARSELLER İÇİN AKARYAKIT TANKI, DEPO VE POMPASININ YÜZ ALDIĞI CEPHEDEKİ YOLDA BULUNAN MEVCUT VE PLANLANAN, ATIKSU, İÇMESUYU, İSALE VE ŞEBEKE BORULARININ ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN AKARYAKIT TANKI İLE BORULARIN EKSENİ ARASINDA EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA SINIRI BIRAKILACAKTIR.

4.3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YER ALAN BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA TAKS: 0.30 KAKS: 0.60 YAPILAŞMA ŞARTI GETİRİLECEKTİR.