17 Ocak 2024 ... Büyükşehir Belediye Başkanı
GÜRKAN GÜN Genel Sekreter Yardımcısı

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN İŞLEM NUMARASI (PİN): UİP- 341020144

PLANIN İSMİ	**28.05.2012 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA İLİŞKİN 10.04.2023 TARİHLİ VE 351702 SAYILI BAŞKANLIK OLURU DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİDİR.**	
İLÇE: KÜÇÜKÇEKMECE	PAFTA NO: F21C21B2C	ÖLÇEK: 1/1000
PLANLAMA Ekibi — ETÜT VE ÇİZİM	Seda ALADAĞ Şehir Plancısı Yet. Bel. No: 892	
ŞEF	Nermin TOPAL Şehir Plancısı Yet. Bel. No: 931	
MÜDÜR	Fatih BİLGİN Şehir Plancısı Yet. Bel. No: 1047	

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İSB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
04.11.2022 tarih 2023 sayılı yazısı
eki paftadır.
Kübra ÜSTÜN Şehir Plancısı — HANİFE ÇOLAK Mimar

BELEDİYE MECLİSİNİN 06.07.2023
TARİH ve 2023/151 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.
Kemal ÇEBİ Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
11/01/2024 tarihinde ve 2024/5005 sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır
Adnan Zeki ... İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İL : İSTANBUL

İSTANBUL-F21-c-21-d-2-c

İSTANBUL-F21-c-21-b-2-b

4 546 133.01 — 4 546 100 — 4 546 000 — 4 545 900 — 4 545 800 — 4 545 700

İSTANBUL-F21-c-21-b-2-d

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Halkalı Caddesi Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı; plan hükümleri, plan raporu ve plan notlarıyla bir bütündür.

2. Planda belirlenen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar gibi donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3. Bu plan kapsamında;
   - Deprem Yönetmeliği
   - Sığınak Yönetmeliği
   - Otopark Yönetmeliği
   - İSKİ Yönetmeliği
   - Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği
   - Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik

   hükümlerine uyulacaktır.

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve İlke Kararları,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve İlgili Diğer Yönetmelik

4. İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, vb.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5. Eğitim, Sağlık, Kültür, Dini Tesis, Resmi Kurum, Katlı Otopark, Belediye Hizmet Alanı gibi kamuya ait donatı alanlarında blok ebatları, kat yüksekliği ve max. H serbest olmak üzere ayrıklı nizam yapılanma şartlarında, imar yönetmeliğindeki çekme mesafelerine uyulması ve avan projesi ilçe belediyesince onaylanması kaydıyla uygulama yapılabilir.

6. Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.

7. Parsellerde %40'dan fazla bedelsiz terklerde yapı emsali brüt alanın %60'ı üzerinden hesaplanır.

8. Bu plan yürürlüğe girmeden önceki plan doğrultusunda tescil verilmiş parsellerde istikamet tecavüzlü olmamak kaydı ile kazanılmış hakları saklıdır. Bu ruhsat doğrultusunda iskan verilir. Binanın yıkılıp yeniden yapılanması durumunda yeni plan şartları geçerlidir.

9. Planlama alanı bütününde insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu her türlü (eğitim, sağlık, idari, alışveriş merkezi, iş merkezi vb.) yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

10. Planlama alanı içerisinde K.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tespit ve tescil edilmiş bulunan yapılar ve ağaçlar korunarak korunacak ve bu alanlarda, K.V.K. Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.

11. Planlama alanı bütününde, tescil ölçeğinde jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

12. Planda yeşil alan olarak ayrılan alanlarda mimari avan proje doğrultusunda toplam alanın %5'ini geçmeyecek şekilde trafo, muhtarlık, semt konağı ve sabit olmayan büfe, kafeterya, ybh kamu tesisleri yer alabilir.

13. Planda gösterilmiş olsun veya olmasın ilgili kamu kurum teklifi ve mülkiyeti çözümlenmiş alanlarda imar parseli ihdas etmeye belediye encümeni yetkilidir. Trafo avan proje ile ilgili kurum mimarisine uygun olarak inşa edilebilir.

14. Planlama alanının merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim tesisleri, vb. tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktalarına ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve Heliport Alanı Yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait helipad (inişkalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.

15. Planlama alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanlar altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakmak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı yapılabilir.

16. Her 20 m² inşaat alanına karşılık 1 adet ağaç dikilecektir. Parsel bünyesinde ağaç dikilememesi durumunda belediyenin göstereceği bir alanda gerekli ağaçlar dikilecektir.

17. Planda park, yeşil alan, açık otopark, vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.

18. Kademe hattı olan bütün alanlarda kademe hattı, parsel sınırıdır.

19. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; ilgili bakanlık, kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yasalar doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirlenen gerekli hükümlere uymak ve bulunduğu adanın yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri, özel katlı otopark ve özel sosyal-kültürel tesisler yapılabilir.

20. Planda gösterilen kavşaklar şematik olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Ulaşım A.Ş. nin doğrultusunda trafik düzenlemesi yapılacaktır.

21. Planlama alanı bütününde Ticaret ve Hizmet Alanı maliklerinin talebi doğrultusunda, parselasyon planı ile 1/500 ölçekli nazım imar planında gösterilen yolların çıkmaz yol oluşturulmamak şartıyla birleştirilmesinde Küçükçekmece Belediyesi yetkilidir.

22. İmar adalarının birleştirilmesi neticesinde oluşacak alanlarda; imar adaları arasında yer alan ve adalar içerisinde kalan kamuya terkli alan bütünü kullanılmak üzere imar planındaki belediyesince onaylanacak vaziyet planı park, yeşil alan, ilköğretim okulu, anaokulu, dini tesis, terk edilecektir.

23. Açıklanmayan hususlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, plan notları ve İstanbul

B. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Ticaret ve Hizmet Alanları'nda; iş merkezi, katlı mağaza, alış-veriş merkezi, yönetim binası gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel, vb. turistik tesisler, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, kültürel amaçlı ilgili tesisler ile, lokanta, gazino gibi eğlence tesisleri yapılabilir.

2. Planda TH sembolü ile gösterilen Ticaret ve Konut Alanlarında rezidans yapılabilir.

3. TH sembolü ile gösterilen Ticaret ve Konut Alanlarında KAKS=2.00 dir.
Ancak tevhit edilmek veya imar kanunu 18. maddesi şartıyla:
1800 - 2000 m² aralığında oluşacak parsellerde KAKS=2.50,
2000 - 3000 m² aralığında oluşacak parsellerde KAKS=3.00,
3000 ve üzeri büyüklükte oluşacak parsellerde KAKS=3.50 dir.

4. TH sembolü ile gösterilen Ticaret ve Konut Alanlarının devamında bulunan ve 25.00 m genişliğinde ve 30.00 m genişliğinde planlanmış olan parsellerde ön bahçe mesafesi 10.00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 5.00 m'dir.

5. "K" lejandı ile gösterilen Ticaret ve Konut Alanlarında parsellerde talep halinde ön, yan ve arka bahçe mesafesi A-4 uygulaması yapılabilir. 1. bodrum kat iskan edilebilir. 2. bodrum kat iskan edilebilir.

6. Yeni yapılacak ifrazlarda;
   - Min. Parsel cephesi : 25.00
   - Min. Parsel derinliği : 30.00
   - Min. ifraz alanı : 1000

7. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

8. Zemin katta açık ve kapalı çıkma yapılabilmesi için iki yola cepheli olması ve kottan dolayı parsellere göre normal kat seviyesinde yapılabilir. Yan ve arka bahçede tabii zemin olmak şartı ile açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

9. Planlama alanının tamamında eğimden dolayı bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahil değildir. İkiden fazla bodrum kat, otopark ve ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, vb.) yapılabilir.

10. Bina derinliklerinde ve bina cepheleri ile ilgili 28. maddesi hükümleri geçerlidir.

11. Planda verilen yol genişliklerinde belediyeye terk kalmamak şartı ile plandaki gösterim esastır.

12. Plan bütününde tabii zeminin her iki yola cepheli ~~arka bahçe~~ hattı gerisinde kalmak kaydı ile ~~otopark yapılabilir.~~

13. Planda TH sembolü ile gösterilen Ticaret ve Konut parsellerde Turizm Tesisi yapılaşması olarak konut ve ticaret birimleri, yer alan turizm amaçlı fonksiyonlar dışında iskan edilemez.

14. İSKİ'ye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından korunacaktır. Ancak gerekli olan durumlarda değiştirme veya deplase yapılabilecektir.

15. İSKİ'ye ait ana isale hatları ve kollektörler ile mevcut içme suyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarının bedelleri ilgilileri tarafından karşılanacak ve önce İSKİ'ye müracaat edilecektir.

16. Yapı ve diğer altyapı inşaatlarının İSKİ'nin mesafesi en az 1.00 metredir.

17. Belediye Hizmet Alanlarında; belediye kültürel tesisler bilgievleri, semt konakları, beceri meslek edindirme kursları, açık ve kapalı barınakları, kreş, sağlık birimleri yer alabilir.

18. Planlama alanında emsale uygulanan bodrum katlar emsale dahildir. 184 nolu parselin açık spor alanında kullanım getirilmez, açık spor alanı olarak kullanım uygun görüş alınmadan

---

İL : İSTANBUL

İSTANBUL-F21-c-21-d-2-c

İSTANBUL-F21-c-21-b-2-b

İSTANBUL-F21-c-21-b-3-b

İSTANBUL-F21-c-21-d-3-d

İSTANBUL-F21-c-21-b-3-d

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN ADI	HALKALI CADDESİ BÖLGESİNE AİT ÇATI KATLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ VE MERİ PLAN NOTLARINDA REVİZYON YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
	ÖLÇEK: 1/1000

PLAN MÜELLİFLERİ

ETÜT VE ÇİZİM	ŞEF	MÜDÜR
Yunus YAVAŞ Şehir Plancısı	Nermin TOPAL Şehir Plancısı	Fatih BİLGİN Şehir Plancısı

..... TARİHLİ VE ..... SAYILI YAZIMIZ EKİ PLANDIR.
PLAN İŞLEM NUMARASI (PİN):341091527

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11.02.2025 tarih 2025 sayılı yazısı
eki paftadır. 1105882
Kübra ÜSTÜN Şehir Plancısı — HANİFE ÇOLAK Mimar

BELEDİYE MECLİSİNİN 09.05.2025
TARİH ve 2025/62 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.
Kemal ÇEBİ Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13/03/2025 tarihinde ve 2025/308 sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN ADI	HALKALI CADDESİ BÖLGESİNDE İMAR HAKKI AKTARIMINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ VE MERİ PLAN NOTLARINDA REVİZYON YAPILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
	ÖLÇEK: 1/1000

PLAN MÜELLİFLERİ

ETÜT VE ÇİZİM	ŞEF	MÜDÜR
Yunus YAVAŞ Şehir Plancısı	Nermin TOPAL Şehir Plancısı	Fatih BİLGİN Şehir Plancısı

..... TARİHLİ VE ..... SAYILI YAZIMIZ EKİ PLANDIR.
PLAN İŞLEM NUMARASI (PİN):UİP-341126509

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
13.02.2026 tarih 2026 sayılı yazısı
eki paftadır. 1163871
Kübra ÜSTÜN Şehir Plancısı — HANİFE ÇOLAK Mimar

BELEDİYE MECLİSİNİN 16.03.2026
TARİH ve 2026/42 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.
Kemal ÇEBİ Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12.03.2026 tarihinde ve 2026/374 sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Plan Değişikliği Onama Sınırı

~~Planda emsal değeri verilen ve en az iki bloktan oluşan kooperatif, site, toplu konut vb. şekilde yapılaşmış konut parsellerinde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, planda verilen emsal değeri %30 arttırılarak uygulama yapılacaktır. Ruhsat aldığı tarihteki yapılaşma koşulları değişmiş olan parsellerde ise talep edilmesi halinde mevcut inşaatın ruhsatlı olarak yapılmış olması koşulu ile ruhsat aldıkları tarihteki planda verilen emsal değeri %30 arttırılarak uygulama yapılacaktır. Talep edilmesi halinde, planda emsal değeri verilen ve en az iki bloktan oluşan ve adet sayısı kadar onaylı yapı tespiti yapılan ruhsatlı veya yapı kullanma izin belgeli olarak yapılmış site, toplu konut vb. parsellerde mevcut inşaatın tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, meri plana göre tarihinin yapılması koşuluyla ruhsat aldıkları tarihteki ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki toplam inşaat alanını (tabii zemin altındaki otopark, sığınak, vb. ortak alanlar hariç olmak üzere) uygulama yapılır. Bu tür uygulamalarda ön bahçe mesafesi 1~~ m'ye kadar düşürülebilir. Yukarıda ifade edilen uygulamalarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar hariç tutulacaktır. Parselde yıkılmayacak olan binaların emsal değeri toplam emsal değerinden~~

ve Yençok Z+14 kat olacak şekilde

ve/veya yapı ruhsatlı ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki

ve/veya onaylı projesi

eki

~~ve/veya~~ onaylı projesindeki

750 m² den küçük parsellerde

Hesaplanan iskana konu inşaat alanına dahil edilmek şartıyla 28. maddesine göre çatı dairesi yapılabilir. İnşaat alanı hakkının kullanılamadığı durumlarda; ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi ~~ve/veya~~ onaylı projesindeki iskana konu inşaat alanı doğrultusunda bina yüksekliği belirlenecektir.

eki

müktesep haklar çerçevesinde

Bu alanlarda; talep edilmesi halinde müktesep hak kapsamındaki onaylı projesinde yer alan bahçe mesafelerine göre uygulama yapılabilir.

1:1000

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Ümran BALTA Harita Mühendisi

Damla AYDIN Harita Mühendisi

Halil KARATAŞ Harita Yetkilisi

1170400 5 - 1170400 5 - 1170400 5 - 1170400 5 - 1170400 5 - 1170400 5

Plan Değişikliği Onama Sınırı

bina

olup, kavşak alanı içinde kalan yerlerde
Koordinasyon Müdürlüğü görüşleri
caktır.

e Hizmet Alanlarında, parsel
erin birleştirilmesini teşvik amacı
gösterilen ulaşım akslarının dışındaki imar
rtıyla kapatılarak imar adalarının
esi yetkilidir.

sede ada bütününde parsel oluşturulacak
n kapanan kadastral yol ve imar adası
klüğündeki bir alan, emsalli parselinde
fonksiyonuna bağlı kalmaksızın ilçe
doğrultusunda parselin uygun bir köşesinde
sis veya aile sağlık merkezi olarak kamuya

çekli Halkalı Caddesi Çevresi Revizyon
ul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

rkezleri, ofis-büro, çarşı, çek
binaları, banka ve finans kurumları
rizm tesis alanları, sinema,
gibi sosyal - kültürel ve yönetimle
nceye yönelik kullanımlar yer

aret ve Hizmet Alanlarında konut ve

Hizmet Alanlarında maksimum

18. madde uygulaması sonucu oluşmak

sellerde KAKS = 2,25
rsellerde KAKS = 2,50
ellerde KAKS = 3,00

Hizmet Alanlarında; Halkalı Caddesi'nin
ndeplanlanmış olan İkitelli Caddesi'ne
Mahmut Bey Caddesi'ne cepheli
diğer yollara cepheli parsellerde ise ön

zmet Alanlarında 1.000 m²'den küçük
a bahçe mesafeleri 3.00 m. olmak üzere
parsellerde A-4 uygulaması
ort ortak alan olarak düzenlenecek

m
m
m² dir

ılamaz. Ancak, parselin köşebaşı ve
zemin katın alçak kottaki cephede diğer
lması halinde açık ve kapalı çıkma
min kotu ile çıkma altı arası min. 2.50 m
ilabilir.

2.40

n dolayı açığa çıkan kat olduğunda 2.
bodrum katlardan 1. bodrum kat emsale
ması halinde açığa çıkan bodrum kat
epark, vb.) olarak kullanılacaktır.

nde İstanbul İmar Yönetmeliği

rlenen yol genişliğinin altında
ıstır.

ktasında 0.50 metre altında ve bina
ön ve arka bahçede parsel tamamında

Hizmet Alanlarındaki
rumunda, bu tesislerde bağımsız bölüm
az. Bu tesisler otel, pansiyon vb.
edilemez.

anan tesisler ile İSKİ'de kaydı
ından yapılmış altyapı tesisleri aynen
rda İSKİ görüşü alınarak bu tesislerde

törler dışında yeri değişecek
u tesislerinin bulunması halinde deplase
e inşaat safhasına başlanmadan

DAŞ altyapı hatlarına yaklaşma

eye ait idari birim binaları
ir, tiyatrolar, kütüphane bilgi
kapalı spor alanları, hayvan
lir.

ava yapılan bütün parsellerde işlem
kalan kısmında kamu kullanımı
ndaki mevcut ağaçlar korunacaktır.
edilerek uygulama yapılamaz.

4 546 431,85

ONAY
İstanbul iline ait fotogrametrik yöntemle üretilen
1000 ölçekli sayısal harita incelendi ve onandı.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
2017
İrfan ÜZÜM
Genel Sekreter Yardımcısı

5. "K" Lejandı ile gösterilen 1000 m²'den küçük parsellerin bulunduğu Ticaret ve Hizmet alanlarında;

5.1. Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 3.00 m. olmak üzere A-4 uygulaması yapılabilir.

5.2. Mevcut teşekkül doğrultusunda uygulama yapılacak olan Ticaret ve Hizmet alanlarında;

A. Teşekkül istikamet parselin bulunduğu imar adasının cephe aldığı yol için geçerlidir.

B. Teşekküle esas bina; en az planın öngördüğü ~~kat~~ yüksekliğini sağlayan her türlü betonarme binayı ifade eder.

C. Verilen istikametler imar istikametine paralel olup, istikameti verilecek parselin cephe aldığı yola bakan parsellerin %50 ve fazlasında en az bodrum+zemin+1 normal katlı veya zemin+2 normal katlı yapılaşma bulunması halinde: bitişik, ~~ikiz~~ ve ayrık nizam yapı adalarında; imar adasındaki aynı yol istikametine bakan parseller için ortalama teşekkül istikameti belirlenir. Belirlenen bu teşekkül istikameti, imar adasındaki aynı yol istikametine bakan tüm parseller için uygulanır.

D. Arka bahçe mesafesinde teşekkül alınmaz. Arka bahçe mesafesi 3.00 m'dir. Ancak bina derinliğinin 7.00 m'nin altına düştüğü durumlarda arka bahçe mesafesi 2.00 m'ye kadar düşürülebilir.

E. Adadaki binaların imar istikametine tecavüzlü olması halinde; minimum ön bahçe mesafesi 1.00 m olacaktır.

F. Plana veya plan notlarına göre bitişik nizam uygulanacak alanlarda; komşu parselde cephe (kapı veya pencere) açarak ve yan bahçe mesafesi bırakarak yapılaşmış teşekküle esas bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 2.00 metre uygulanacak olup, ~~bu alanlarda komşu parselden muvafakat alınması halinde ise bitişik nizam~~

G. ~~Plana veya plan notlarına göre ikiz nizam uygulanacak yapı adalarında, 20.00 m'den geniş cepheli parsellerde ayrık nizam uygulanacaktır. Ancak bu parsellerin bitişiğindeki parselin 9.00 m'den dar cepheli olması durumunda, bu parsellere ikiz nizam uygulaması yapılabilir. Komşu parselde ayrık nizam yapılaşması olması durumunda en fazla bitişik oda blok uygulaması yapılabilir.~~ Ayrık ~~ve ikiz~~ nizam uygulaması yapılacak olan parsellerin bulunduğu imar adalarında; 9.00 m'den dar cepheli parsellerde bitişik nizam uygulaması, 9.00 m'den geniş 12.00 m'den dar cepheli parsellerde ise ikiz nizam uygulaması yapılacaktır. Ancak, ayrık nizama tabi imar adalarında ifraz gören parsellerden birinde ifrazla oluşan diğer parsele ikiz olarak yapılmış bina bulunması halinde ikiz nizam uygulaması yapılabilir.

H. Plan notlarında ifade edilen durumlar dışında oluşacak teşekkül istikametler için Belediyesi yetkilidir.

I. Yapılaşmış parsellerin bulunduğu imar adalarında plan notlarında belirtilen hususlar dışındaki durumlarda teşekküle göre ayrık, ikiz, blok veya bitişik yapı nizamı vermeye Belediyesi yetkilidir.

J. Ayrık nizam yapılanma şartları uygulanan parsellerde yapılacak yapıların cephelerinin 6.00 m'nin altına düşmesi halinde yan bahçe mesafesinin min. 2.00 m olarak uygulanmasında Belediye yetkilidir.

K. Ortalama teşekkül; teşekkül istikamet verilmiş imar adalarında, istikamet verilen ve teşekküle esas tüm binaların ön bahçe çekme mesafelerinin imar yoluna olan dik uzaklıklarının ortalamasıdır.

L. Teşekküle esas binaların yoldan çekme mesafeleri ortalaması 3.00 m'nin üstüne çıkamaz. Ortalama teşekkülün 3.00 m'nin üstünde tespit edildiği durumlarda ise ön *bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.* Ancak, 28.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Caddesi Çevreci Revizyon Uygulama İmar Planı'ndan sonra yapı ruhsatı düzenlenmiş parsel veya parsellerin bulunduğu imar adalarında, aynı yola bakan bu parsellere verilen teşekkül istikamet veya istikametlerinin ortalaması alınarak teşekkül belirlenir.

M. Teşekküle esas binaların yoldan çekme mesafeleri ortalaması, parselin cephe aldığı imar yolunun 15.00 m ve daha geniş olması durumunda 2.00 m'nin, parselin cephe aldığı imar yolunun 15.00 m'den dar olması durumunda ise 1.00 m'nin altına düşemez.

N. Bir imar adasında, *"plan notlarında belirlenen bahçe mesafesi doğrultusunda uygulama yapılmış bina varsa, imar adasında söz konusu parselin cephe aldığı imar yolu istikametinde tüm parseller için plan notlarında belirlenmiş olan ön bahçe mesafesi uygulanır.*

O. Simge uygulaması yapılacak olan, köşe başına rastlayan ve köşe kırığı olan imar parsellerinde, köşe kırıklarına olan bahçe çekme mesafesi 2.00 m'nin altında olamaz.

Ö. Ayrık nizam uygulaması yapılacak olan parsellerde yan bahçe mesafeleri belirlenirken parselin bulunduğu imar adasındaki teşekküle bakılmaz.

P. 1000 m²'den küçük parsellerde ayrık, ikiz ya da bitişik nizam uygulanması halinde 1. bodrum kat iskan edilebilir.

R. Planda bitişik nizam simgesi bulunan imar adalarında, parsel derinlikleri 9.00 metrenin altında kalan parsellerde, ada bazında etüt yapılarak uygun mimari çözümlere olanak sağlayacak şekilde ada içi boşluk oluşturulmayabilir.

5. "K" lejandı ile gösterilen Ticaret ve Hizmet Alanlarında 1000 m²'den küçük parsellerde talep edilmesi halinde;

- Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 3.00 m. olmak üzere A-4 uygulaması yapılabilecek olup, bu tür uygulamalarda bina cephesinin 6.00 m.'nin altına düşmesi halinde (bina cephesi 6.00 m.'yi geçmeyecek şekilde) yan bahçe mesafesi en az 2.00 m.'ye kadar düşürülebilir.
- 9.00 m. ve 9.00 m.'den dar cepheli parsellerde bitişik nizam (B-4) uygulaması yapılabilir. Ancak, komşuluğunda ayrık nizam uygulaması yapılmış ruhsatlı bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 2.00 m. olarak uygulanır.
- Komşuluğunda bitişik nizam uygulaması yapılmış ruhsatlı bina bulunan 9.00 m.'den geniş parsellerde (ruhsatlı bina tarafına) ikiz nizam (İ-4) uygulaması yapılabilir.

Ruhsatlı binaların bulunduğu 1000 m²'den küçük parselleri içeren imar adalarında ön bahçe mesafesi imar adasında aynı yol istikametine bakan ruhsatlı binaların ön bahçe mesafelerinin aritmetik ortalaması alınarak belirlenecek olup, belirlenen bu ön bahçe mesafesi imar adasındaki aynı yol istikametine bakan tüm parseller için uygulanacaktır.

1000 m²'den küçük parsellerde ayrık, ikiz ya da bitişik nizam uygulanması halinde 1. bodrum kat iskan edilebilir.

28. İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Ayrıca, talep edilmesi halinde son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı (dubleks) olacak şekilde aşağıda maddeler halinde belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekanlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (saçak genişliği 0.50 m.'yi geçemez) 1.50 m. içeri çekilip, 2.20 m. yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur. Bu alanlarda pencereler (güvercinlik) saçak ucundan itibaren en az 1.50 metre çekilerek yapılacaktır.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m.'yi geçemez, 3 m.'nin altına da düşemez.

ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m.'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.

e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.

f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.

g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m. yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

h) Çatı daireleri, binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.

ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyes oluşturulamaz.

i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

29. Planlama alanında, emsal değeri verilen veya simge verilip tevhit sonucu emsal uygulamasına dönüşen 15 metre ve altında derinliğe sahip parsellerde; ön bahçe mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir.

Eğitim, Sağlık, Kültür, Resmi Kurum, Katlı Otopark, Belediye Hizmet Alanı gibi kamuya ait donatı alanlarında; Yençok=Z+5 kat olup, bu alanlarda çekme mesafelerine uymak koşuluyla meri imar yönetmeliğinde belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. Dini Tesis Alanlarında ise meri imar yönetmeliği doğrultusunda ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. Bu alanlarda 1000 m²'ye kadar olan parsellerde TAKS: Serbest olup; 500 m²'ye kadar olan parsellerde bahçe mesafeleri 2 m.'ye, 500 m²'den büyük 1000 m²'den küçük parsellerde ise 3 m.'ye kadar düşürülebilir. Bu tür uygulamalarda plan üzerinde gösterilen bahçe mesafeleri dikkate alınmayabilir.

25. Müktesep haklar kapsamında ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi eki onaylı projesindeki imar hakkının tamamını kullanamayan simge uygulaması yapılacak parsellerde veya çatı dairesine ilişkin 28. nolu plan notundan dolayı ilave yangın merdiveninin zorunlu olduğu simgeli parsellerde; "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliği" hükümlerine uygun olmak şartıyla yangın merdiveni, arka veya yan bahçede parsel sınırına 1.00 m.'ye kadar yaklaşabilir.

Planlama alanında emsal uygulamasına tabi 15 metre ve altında derinliğe sahip parsellerde; ön bahçe mesafesi 3 metreye kadar, 15.00 metreden fazla 25.00 metreden az derinliğe sahip parsellerde ise ön bahçe mesafesi 4.00 metreye kadar indirilebilir. Bu tür uygulamalarda Yençok: Z+9 katı geçemez.

30. <u>İmar Kanunu'nun 05.12.2024 tarihinde 5. ve 13. maddelerinde yapılan düzenlemeler ile "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Kakkında Yönetmeliğin" ilgili hükümleri doğrultusunda "imar hakkı aktarımı" yapılmasına ilişkin plan notları:</u>

a) İmar hakkı aktarımı; ilçe bütünündeki meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bölgelerinde yapılabilir.

b) Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.

c) İmar hakkı aktarımına konu verici parsel alanının %45'i aşan kısmı (müktesep haktan yararlanacak parseller hariç) imar hakkı aktarımına konu edilebilir.

d) Alıcı parselin emsale esas inşaat alanı en fazla %30 oranında artırılabilir.

e) Verici parselin en yakın komşuluğunda ayrık, bitişik, ikiz veya blok nizam simgeli yapılaşma bulunması halinde, verici parselin bahçe mesafeleri 3.00 m. kabul edilmek şartıyla imar hakkı aktarımına konu edilecek emsale esas inşaat alanı; 1. bodrum kat + zemin kat + normal kat alanları + plan notlarının 28. maddesinin (b) bendi doğrultusunda "binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan 1.50 m. içeri çekildikten sonra oluşan çatı dairesi alanı" toplamı olacak şekilde hesaplanacaktır. 1.bodrum kat alanı; "zemin kat konturları" esas alınarak hesaplanacaktır.

f) Verici parselde müktesep haklar kapsamında ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi ve/veya onaylı projesi olan binalar bulunması halinde ruhsat eki onaylı projedeki "otopark, sığınak, merdiven, asansör, kat holleri, hava bacası, şaft vb." tüm ortak alanlar toplam yapı inşaat alanından düşülerek (c) bendine bakılmaksızın imar hakkı aktarımına konu edilecek emsale esas inşaat alanı hesaplanacaktır.

g) Ayrık, bitişik, ikiz veya blok nizam uygulaması yapılacak simgeli parsellere imar hakkı aktarımı yapılamaz.

h) İmar planında büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet (donatı) alanında kalıp, imarlı kısmında müstakil yapılaşma imkanı olmayan verici parsellerin "yapılaşması mümkün olmayan imarlı kısımları" plan değişikliği ile komşuluğundaki donatı alanı fonksiyonu (yol hariç) ile bütünleştirilecektir.

i) İmar hakkı aktarımı uygulamasına ilişkin açıklanmayan hususlarda; "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin" ilgili hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

31. Meri imar planına göre ayrık, bitişik veya ikiz nizam simge uygulaması yapacak parsellerin komşuluğunda Park Alanı olması halinde; söz konusu parsellerin Park Alanına cepheli kısımlarında (çıkma yapmamak koşuluyla) yan ve arka bahçe mesafeleri 2.00 m. olarak uygulanabilir.

32. Planlama alanı bütününde imar hakkının tamamını kullanamayan (emsal uygulamasına tabi) parsellerde; 6306 sayılı yasa kapsamında binaların yıkılıp yeniden yapılması ve Yençok: Z+9 katın aşılmaması şartıyla yan ve arka bahçe mesafeleri 4.00 m.'ye kadar düşürülebilir. Bu tür uygulamaya tabi parsellerin komşuluğunda Park Alanı olması halinde; söz konusu parsellerin Park Alanına cepheli kısımlarında (çıkma yapmamak koşuluyla) yan ve arka bahçe mesafeleri 3.00 m. olarak uygulanabilir.

33. Korunması gerekli kültür veya tabiat varlıklarının tespit edilmesi halinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bildirilecektir.

İlgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu tarafından alınan kararlara ve Yüksek Kurul tarafından alınan ilke kararlarına uyularak uygulama yapılacaktır.

İmar planında gösterilsin veya gösterilmesin korunması gerekli tüm kültür ve tabiat varlıklarında ve bu varlıkların (ilgili ilke kararı uyarınca) komşuluklarında uygulama yapılmadan önce ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan uygun görüş alınacaktır.

Talep edilmesi halinde; planda emsal değeri verilen ve en az iki bloktan oluşan ve 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti yapılan ve müktesep haklar çerçevesinde ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesi ve/veya onaylı projesi olan kooperatif, site, toplu konut vb. parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılarak yeniden yapılacak olması halinde, meri plana göre terklerin yapılması koşuluyla onaylı projesinde belirlenen toplam iskana (emsale) konu inşaat alanını (otopark, sığınak, merdiven, asansör, kat holleri, hava bacası, şaft vb. tüm ortak alanlar hariç) aşmayacak şekilde ve Yençok Z+14 kat olarak uygulama yapılır. Bu alanlarda; müktesep hak kapsamındaki onaylı projesinde belirlenen maksimum bina yüksekliği (kat adetleri toplamı) en fazla 1 kat arttırılarak onaylı projedeki bahçe mesafelerine göre uygulama yapılabilir. Ancak, bu tür uygulamalarda ön bahçe mesafesi hiçbir koşulda 3.00 m.'nin altına düşürülemez.

bu alanlarda komşu parselin hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğundan muvafakat alınması halinde ise bitişik nizam uygulanır. Ancak, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanuna göre yan bahçe mesafesi bırakarak ruhsatlı ve yapı kullanma izin belgeli olarak yapılaşmış binalara bitişik nizam uygulaması yapılabilmesi için söz konusu binanın bulunduğu parselin tamamından muvafakat alınması zorunludur.

~~6306 sayılı yasa kapsamında yıkılıp yeniden yapılmak şartıyla~~, meri imar planına göre Konut yapılabilen ayrık, bitişik veya ikiz nizam simge uygulamasına tabi 300 m²'den küçük parsellerin tevhit edilerek en az ~~400~~ m² parsel oluşturmaları halinde meri imar planında verilen bina yükseklik değerine 1 kat ilave edilebilir. Ayrıca 300 m²'den küçük parsellerin komşuluğunda 300 m²'den büyük bir parsel bulunması halinde de söz konusu düzenlemeden yararlanabilecektir.

<u>Bu tür uygulamalarda;</u>

- **Tevhit halinde 1000 m²'yi geçtiği durumlarda Uygulama Hükümleri 3. nolu plan notu hükümleri geçerlidir.**
- **Yukarıda ifade edilen plan notu onaylandıktan sonra 300 m²'den büyük parsellerin ifraz edilmesiyle oluşacak parseller söz konusu 1 kat ilavesi düzenlemesinden yararlanamaz.**
- **Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.**

117040005 - 117040005 - 117040005 - 117040005