22-09-2021

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Merkezi Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN İŞLEM NUMARASI (PİN): UIP-34950615		
PLANIN İSMİ	**1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI**	
İLÇE: KÜÇÜKÇEKMECE	PAFTA NO: F21C21C3D	ÖLÇEK: 1/1000
PLANLAMA EKİBİ — ETÜT VE ÇİZİM	SEDA ALADAĞ Şehir Plancısı Yet. Bel. No: 862	
PLANLAMA EKİBİ — ŞEF	Nermin TOPAL Şehir Plancısı Yet. Bel. No: 861	
PLANLAMA EKİBİ — MÜDÜR	Fatih BİLGİN Şehir Plancısı Yet. Bel. No: 1047	

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 05.04.2024
TARİH ve 2024/140 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN/ONAYLANDIĞI

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
16.12.2024 tarihinde ve 2024/... sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

Abdullah ÖZDEMİR
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Başkan Vekili

Kemal ÇEBİ
Küçükçekmece Belediye Başkanı

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
24/5/2024 tarih 5122 sayılı yazısı
ekli paftadır.
Ahmet Kemal DAĞLI
Şube Müdürü

16.09.2021 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı onaylıdır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı adına
Koordinasyon Merkezi Başkanı

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN ADI	SEFAKÖY HALKALI CADDESİ 2. ETAP 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):UIP-341126104

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 06.03.2026
TARİH ve 2026/39 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN/ONAYLANDIĞI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
10.03.2026 tarih 2026 sayılı yazısı
ekli paftadır. 117826
Kübra ÜSTÜN
Şehir Plancısı

Kemal ÇEBİ
Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12/03/2026 tarihinde ve 2026/105 sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

21.08.2026 tarihli İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylıdır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı adına
Koordinasyon Merkezi Başkanı

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN ADI	SEFAKÖY HALKALI CADDESİ 2. ETAP 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):341091535

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 09.05.2025
TARİH ve 2025/66 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN/ONAYLANDIĞI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11.07.2025 tarih 2025 sayılı yazısı
ekli paftadır. 168735
Kübra ÜSTÜN
Şehir Plancısı
HANİFE ZOLAK

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
11.09.2025 tarihinde ve 2025/... sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.
Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İL :İSTANBUL

İSTANBUL-F21-c-21-c-3-d

PLAN NOTLARI

2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLKE KARARLARI, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE HAVA MANİA PLANI İLE İLGİLİ TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.3. SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINMASI ESASTIR.

1.4. KISMEN KAMUSAL DONATI ALANI (İLKOKUL, ORTAOKUL, MESLEKİ VE TEKNİK LİSE, İDARİ HİZMET ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, CAMİ ALANI, PARK ALANI VE İMAR YOLU) KISMEN DE İMARLI ALAN OLARAK PLANLANAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ PARSELLERİN DONATI ALANINDA KALAN KISIMLARI KAMUYA BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLMEDEN PARSELİN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

1.6. ENERJİ NAKİL HATLARI VE BUNLARIN KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEİAŞ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.7. PLANDA GÖSTERİLSİN VEYA GÖSTERİLMESİN İLGİLİ KAMU KURUM TEKLİFİ İLE MÜLKİYETİ ÇÖZÜMLENMİŞ ALANLARDA, TRAFO PARSELİ İHDAS ETMEYE BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. TRAFO, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA ÇEVRE MİMARİSİNE UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKTİR.

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

1.9. EMSAL UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 25 M²'Sİ İÇİN, SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE İSE BİNANIN ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN ALANIN HER 5 M²'Sİ İÇİN 1 ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR. PARSEL BÜNYESİNDE AĞAÇ DİKİLEMEMESİ DURUMUNDA BELEDİYENİN GÖSTERECEĞİ BİR ALANDA GEREKLİ AĞAÇLAR DİKİLECEKTİR.

1.10. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.11. KADEME HATTI, PARSEL SINIRIDIR.

1.12. ZEMİN KATTA AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILAMAZ. ANCAK PARSELİN KÖŞEBAŞI VE İKİ YOLA CEPHELİ OLMASI VE EQİTAN DOLAYI ZEMİN KATIN ALÇALMIŞ ORTAKİ CEPHEDE DİĞER PARSELLERE GÖRE NORMAL KAT SEVİYESİNDE OLMASI HALİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR. YAN VE ARKA BAHÇEDE TABİİ ZEMİN KOTU İLE SİMA ALTI ARASI MİN. 2.50 M. OLMAK ŞARTI İLE AÇIK VE KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

1.13. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN 1. BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE 2. BODRUM KAT EMSAL DAHİLİNDE İSKAN EDİLEBİLECEK OLUP, AÇIĞA ÇIKAN DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN, (SIĞINAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK, VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA NET EN AZ 2.40 METRE GİRİŞ SAĞLAMASI VE YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA TİCARET YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİNE UYULACAKTIR.

1.14. ATATÜRK HAVALİMANI MANİA PLANI KISITLAMASI NEDENİYLE EMSAL HAKKINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE VEYA AZ KATLI YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YOLMAK KAYDIYLA ENÇOK TAKS:0.60 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.15. İSKİ'YE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ'DE KAYDI BULUNMAYAN, BELEDİYESİNCE VEYA ONUN TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYNEN KORUNACAKTIR. ANCAK GEREKLİ OLAN DURUMLARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINARAK BU TESİSLERDE DEĞİŞİKLİK VEYA DEPLASE YAPILABİLECEKTİR.

1.16. İSKİ'YE AİT ANA İSALE HATLARI VE KOLEKTÖRLER DIŞINDA YERİ DEĞİŞECEK MEVCUT İÇME SUYU, ATIKSU VE YAĞMURSUYU TESİSLERİNİN BULUNMASI HALİNDE DEPLASE BEDELLERİ İLGİLİLERİ TARAFINDAN KARŞILANACAK VE İNŞAAT SAFHASINA BAŞLANMADAN ÖNCE İSKİ'YE MÜRACAAT EDİLECEKTİR.

1.17. PARK ALANI, OTOPARK ALANI, TEKNİK ALTYAPI ALANI, İDARİ HİZMET ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONLARINDA, İGDAŞ VANA ODASI VE BÖLGE REGÜLATÖRÜ TESİSİ İÇİN 5.00 M * 5.50 M EBATLARINDA YER AYRILACAKTIR.

1.18. İSKİ, DOĞALGAZ BORU HATLARI İÇİN BORU ORTA AKSINDAN (BORUNUN SAĞINA VE SOLUNA AYRI AYRI OLMAK ÜZERE) MİN: 2.50 M.; POLİETİLEN DOĞALGAZ BORU HATLARI İÇİN BORU ORTA AKSINDAN (BORUNUN SAĞINA VE SOLUNA AYRI AYRI OLMAK ÜZERE) MİN: 1.25 M YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.19. KAVŞAKLAR ŞEMATİK OLUP, KAVŞAK ALANI İÇİNDE KALAN YERLERDE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.20. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK DEĞERİ; ÇATI, BACA, ANTEN VB. DAHİL OLMAK ÜZERE, ATATÜRK HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFA SEVİYESİNİ GEÇEMEZ.

1.21. KORUNMASI GEREKLİ TAŞINABİLİR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI/VARLIKLARININ TESPİTİ HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NA BİLDİRİLECEKTİR.

1.22. EĞİTİM, SAĞLIK, İDARİ HİZMET, BELEDİYE HİZMETİ ALANI VB. 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. CAMİ ALANLARINDA İSE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

1.23. PARK, BELEDİYE HİZMET ALANI, İDARİ HİZMET ALANI, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI İLE CAMİ ALANLARINDA; İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK KAYDIYLA; TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMASI VE YOLDAN ÇEKME MESAFESİNE UYULMASI KOŞULUYLA KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. KAVŞAK VEYA YOL ALANLARINDA İSE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN ALANLARDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE TABİİ ZEMİN KOTLARININ DEĞİŞTİRİLMEMESİ KOŞULUYLA KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

1.24. EMSAL HESABI NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

1.25. PLAN BÜTÜNÜNDE 30.00 M. GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLLARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.

1.26. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRILAN KAMUSAL DONATI ALANLARININ KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMESİNİ KOLAYLAŞTIRMAK AMACIYLA;

a) PLANDA BİR KISMI KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ DONATI ALANLARINDA KALAN VE PLAN KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLER ÖNCELİKLE BULUNDUĞU İMAR ADASINDAKİ ÇOMSU PARSELLER İLE TEVHİT EDİLECEKTİR. BU PARSELLERİN DONATI ALANINDA KALAN KISIMLARININ KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE EMSAL DEĞERİNİ KADASTRAL PARSEL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN HESAPLANARAK TEVHİTLE OLUŞAN PARSELDE KULLANILACAKTIR.

b) KOMŞU PARSELLERLE HERHANGİ BİR NEDENDEN DOLAYI TEVHİT EDİLEMEYEN PARSELLERİN İMAR HAKKI; KADASTRAL PARSEL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN HESAPLANARAK, İLGİLİ PARSELİN TAMAMININ KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TRANSFER EDİLEBİLİR. PARSELLERİN PLAN KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN İMARLI KISIMLARI İSE; KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLDİKTEN SONRA YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE KOMŞULUĞUNDAKİ DONATI ALANI İLE BÜTÜNLEŞTİRİLECEKTİR.

İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE/VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ALINAN KARARLARA VE YÜKSEK KURUL TARAFINDAN ALINAN İLKE KARARLARINA UYULARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

İMAR PLANINDA GÖSTERİLSİN VEYA GÖSTERİLMESİN KORUNMASI GEREKLİ TÜM KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINDA VE BU VARLIKLARIN (İLGİLİ İLKE KARARI UYARINCA) KOMŞULUKLARINDA UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE/VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

c) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TAMAMI DONATI ALANINDA KALAN PARSELLERDE İMAR HAKKI TRANSFERİNDEN FAYDALANMAK İSTENİLMESİ HALİNDE; SÖZ KONUSU PARSELLERİN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KOŞULUYLA İMAR HAKKI, KADASTRAL PARSEL ALANININ %60'I ÜZERİNDEN HESAPLANACAK OLUP, ELDE EDİLEN İMAR HAKKI, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TRANSFER EDİLEBİLİR.

d) TERK EDİLEN BU ALANLAR PLANDA BELİRTİLEN AMAÇI DIŞINDA KULLANILAMAZ. İMAR HAKKI TRANSFERİNİ ALAN PARSELİN NET ALANININ MERİ PLANDAKİ EMSAL DEĞERİNİN YALNIZ %25 ARTIRILABİLECEKTİR. İMAR HAKKI TRANSFERİ BİR DEFAYA MAHSUS GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. İMAR HAKKI UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ TEK VEYA BİRDEN FAZLA PARSELE TRANSFER EDİLEBİLİR.

e) BU PLANDA İMAR HAKKI TRANSFERİNE KONU EDİLEN ALANLARDAKİ UYGULAMALARA 25.09.2020 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANINDA KAMUYA KAZANDIRILACAK DONATI ALANLARI DA DAHİL EDİLEBİLİR.

1.27. BU PLANIN DAYANAĞI OLAN 17.12.2018 T.T.'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ ONAMA İMAR PLANININ ONAY TARİHİ İTİBARİYLE TAPU KAYITLARINDA KAMU MÜLKİYETTE OLAN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA;

a) SEFAKÖY 5131 VE 11705 SAYILI PARSELLERDE UYGULAMA YAPILABİLMESİ İÇİN SEFAKÖY 3724 SAYILI PARSELDEKİ PARK ALANI VE YOL ALANININ VE AYRICA BİR KISMI 25.09.2020 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN SEFAKÖY 7349 SAYILI PARSELDEKİ BELEDİYE HİZMET ALANI, ORTAOKUL ALANI, PARK ALANI VE YOL ALANININ İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞA BEDELSİZ TERKİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

b) SEFAKÖY 11094 VE 11095 SAYILI PARSELLERDE UYGULAMA YAPILABİLMESİ İÇİN, SEFAKÖY 11093 SAYILI PARSELDEKİ PARK ALANININ VE 25.09.2020 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN SEFAKÖY 176 SAYILI PARSELDEKİ PARK ALANI VE YOL ALANININ İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞA BEDELSİZ TERKİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

c) SEFAKÖY 4392 SAYILI PARSELDE UYGULAMA YAPILABİLMESİ İÇİN, SEFAKÖY 4390 SAYILI PARSELDEKİ İLKOKUL ALANININ İLGİLİ KURUM VEYA KURULUŞA BEDELSİZ TERKİNİN YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

1.28. BİR KISMI 22.06.2005 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN SEFAKÖY 190 ADA 7 SAYILI PARSELDE FONKSİYON AYRIM ÇİZGİSİNE BAKILMAKSIZIN 22.06.2005 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.29. BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERDE; TALEP EDİLMESİ HALİNDE, YAPI RUHSATINDA YER ALAN YAPI İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI, BELİRTİLEN FONKSİYONUN DEĞİŞTİRİLMEMESİ VE 4708 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE GEREKEN İŞLEMLERİN YAPILMASI KAYDIYLA TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİ RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YÜRÜTÜLEBİLİR, AYRICA, BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCEKİ 13.01.2017 T.T.'Lİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE; 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDESİ UYARINCA KAMUYA TERKLERİNİ BEDELSİZ YAPAN VEYA YAPI RUHSATI ALIP HAVA MANİA LİMİTLERİNDEN DOLAYI İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAMIŞ PARSELLERDE; TALEP EDİLMESİ HALİNDE, TERK YAPTIKLARI VEYA RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPI RUHSATI, TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİ YÜRÜTÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARIN YAPILACAĞI PARSELLERDE; ENÇOK TAKS:0.60 OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR VE EMSAL DAHİLİNDE AÇIĞA ÇIKAN 2. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR; BU PLAN NOTUNA GÖRE UYGULAMA YAPILAN BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE İSE MERİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.30. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.

1.31. PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARINDA GEREKLİ GÖRÜLEN ÖNLEMLERE UYULARAK, DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PLANDA BELİRTİLEN YÜKSEKLİKLER, ZEMİN ETÜDÜ DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE DÜŞÜRÜLECEKTİR.

1.32. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK VE TESİS GİRİŞ-ÇIKIŞLARI HUSUSUNDA PARSEL BAZINDA ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.

1.33. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ SEFAKÖY HALKALI CADDESİ ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. **KONUT ALANLARI:**

2.1.1. SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK KONUT ALANLARINDA;

a) ÖN BAHÇE MESAFESİ= 3.00 M.
YAN BAHÇE MESAFESİ=3.00 M.
ARKA BAHÇE MESAFESİ= 3.00 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.
BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2.00 M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

b) YENİ YAPILACAK İFRAZLARDA:
MİN: PARSEL CEPHESİ= 10.00 M.
MİN: PARSEL DERİNLİĞİ= 20.00 M.
MİN. İFRAZ ALANI= 500 M²'DİR.

2.1.2. SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK KONUT ALANLARINDA; TALEP EDİLMESİ HALİNDE, MERİ PLANA GÖRE (1 BODRUM + ZEMİN + 2 NORMAL KAT + ZEMİN KAT KONTURLARINDA ÇAP OLMAK ÜZERE) TESPİT EDİLECEK İNŞAAT ALANININ AŞILMAMASI VE BODRUM KATLARIN İSKAN EDİLMEMESİ KAYDI İLE BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL KAT + ÇAP YAPILABİLİR. TESPİT EDİLEN İNŞAAT ALANININ AŞILIP AŞILMADIĞININ KONTROLÜNDE YENİ YAPILACAK BİNANIN 1. BODRUM KAT ALANI HARİÇ TUTULACAKTIR. BU ALANLARDA;

a) KONUT ALANLARININ BODRUM KATLARI; BİNADA YER ALAN KONUT NİTELİĞİNDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER TARAFINDAN KULLANILACAK DEPO, ÇOCUK OYUN ALANI, SOSYAL ALAN, OTOPARK, TEMİZLİK ODALARI NİTELİĞİNDE ORTAK ALANLAR OLARAK DÜZENLENECEK VE BODRUM KATLAR BİNADA YER ALAN KONUT NİTELİĞİNDEKİ TÜM BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

b) TİCARİ NİTELİKTEKİ 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 İMAR PLANI VE MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA SONUÇLANDIRILABİLİR.

2.2. **TİCARET-KONUT (TİCK) ALANLARI:**

2.2.1. EMSAL=1.50 VE HAVA MANİA KRİTERLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK İRTİFA SEVİYESİNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA YENÇOK=45.50 M.'DİR.

2.2.2. İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, KONAKLAMA TESİSLERİ, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI, LOKANTA, RESTORAN, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, YURT, KURS, ETÜT MERKEZİ, SERGİ SALONU GİBİ TİCARET-HİZMET FONKSİYONLARI VE KONUT YER ALABİLİR. SÖZ KONUSU FONKSİYONLAR BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR. BU ALANLARDA; KONUT FONKSİYONU HARİÇ, DİĞER TÜM FONKSİYONLAR TEK BAŞINA VEYA BİRLİKTE YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA 1000 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE TAKS: SERBEST OLUP; 500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİ 2 M.'YE, 500 M²DEN BÜYÜK 1000 M²DEN KÜÇÜK PARSELLERDE İSE 3 M.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINMAYABİLİR.

2.2.3. KONUT VE TİCARET FONKSİYONLARININ BİR ARADA PROJELENDİRİLMESİ DURUMUNDA EMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ EN ÇOK %40'I TİCARET OLARAK AYRILABİLİR.

2.2.4. İLGİLİ BAKANLIK, KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMAK VE PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ VE ÖZEL KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

2.2.5. BU PLANA GÖRE YA DA DAHA ÖNCE UYGULAMA GÖRMÜŞ VEYA RİZAEN TERK YAPILMIŞ VE BU PLANA GÖRE ÇIKAN İLAVE TERKLERLE BİRLİKTE, TOPLAM TERK ORANI %20'NİN ÜZERİNDE OLAN İMAR PARSELLERİNDE; %20'NİN ÜZERİNDEKİ HER %5'LİK İLAVE TERK İÇİN EMSAL DEĞERİNE 0.03 İLAVE EDİLECEKTİR. ~