KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN İŞLEM NUMARASI (PİN): UP-341054291

PLANIN İSMİ: KÜÇÜKÇEKMECE YENİBOSNA BASIN AKSI RUİP'NA AİT PLAN NOTLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İLÇE: KÜÇÜKÇEKMECE | PAFTA NO: F21C22D3D | ÖLÇEK: 1/1000

PLANLAMA EKİBİ

ETÜT VE ÇİZİM	Yeşim AKIN Şehir Plancısı	
ŞEF	Nermin TOPAL Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Fatih BİLGİN Şehir Plancısı	

...../...../..... tarih ve ..... sayılı yazımız ekli olup plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 09.05.2025
TARİH ve 2025/89 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.

Kemal ÇEBİ
Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığının 27/05/2025 tarih ve 2025/2 sayılı ile aynen / tadilen kabul edilen kararı eki olup plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Şehircilik Komisyonu Başkanı

Gençay ÖZCAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Başkanlığı'nın Yazı İşleri Müdürü Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
07.04.2025 tarih 1068 sayılı yazısı eki paftadır.

Tuğçe DAYANIKLI
Şehir Plancısı

HANİFE ÇOLAK
Müdür

27/05/2025 tarihli büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN ADI: YENİBOSNA BASINAKSI 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): 341091522

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 09.05.2025
TARİH ve 2025/89 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.

Kemal ÇEBİ
Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11/03/2025 tarih 1068 sayılı yazısı eki paftadır.

HANİFE ÇOLAK
Müdür

Nilüfer DURAK
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.25 tarihinde 2025/302 sayılı ile aynen / tadilen kabul edilen kararı eki olup plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Şehircilik Komisyonu Başkanı

21.03.2025 tarihli Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.

Gençay ÖZCAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın Yazı İşleri Müdürü Başkanı

İLÇE

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN ADI: YENİBOSNA BASINAKSI BÖLGESİNDE İMAR HAKKI AKTARIMINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ YAPILMASI 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): UP-341126513

Mahmut Sedat ÖZKAN
Harita Mühendisi
Küçükçekmece Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

BELEDİYE MECLİSİNİN 06.03.2026
TARİH ve 2026/40 SAYILI KARARI
İLE KABUL EDİLEN PLANDIR.

Kemal ÇEBİ
Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
10.03.2026 tarih 2026-116295 sayılı yazısı eki paftadır.

Kübra ÜSTÜN
Şehir Plancısı

HANİFE ÇOLAK
Müdür

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2026 tarihinde 2026/1937 sayılı ile aynen / tadilen kabul edilen kararı eki olup plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Şehircilik Komisyonu Başkanı

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

1.60. İMAR PLANLARINA GÖRE KONUT YAPILABİLEN PARSELLERDE, VARSA SAÇAKLAR DAHİL SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ SINIRLARI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN EN AZ YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKAN EDİLEBİLEN KONUT OLARAK KULLANILAN ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. AYRICA, TALEP EDİLMESİ HALİNDE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI (DUBLEKS) OLACAK ŞEKİLDE AŞAĞIDA MADDELER HALİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR. ÇATI DAİRESİ YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A) YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE ÇATI ARALARINDA DAHA AYDINLIK VE FERAH MEKANLAR ORTAYA ÇIKMASI AMACIYLA ÇATININ AİT OLDUĞU CEPHEDEKİ YÜZEYLERİNDE İKİ AYRI MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILABİLİR.

B) BU UYGULAMADA BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN (SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M.'Yİ GEÇEMEZ) 1.50 M. İÇERİ ÇEKİLİP, 2.20 M. YÜKSEKLİK VERİLEREK ULAŞILAN NOKTANIN BİRLEŞTİRİLMESİYLE BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİ OLUŞTURULUR. BU ALANLARDA PENCERELER (GÜVERCİNLİK) SAÇAK UCUNDAN İTİBAREN EN AZ 1.50 METRE ÇEKİLEREK YAPILACAKTIR.

C) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİ %20 EĞİMLE OLUŞTURULACAK OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M.'Yİ GEÇEMEZ, 3 M.'NİN ALTINA DA DÜŞEMEZ.

Ç) TERASA AÇILAN KAPILAR, PENCERELER VE GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 3/5'İNİ GEÇEMEZ.

D) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNDE, ÇATI KONTÜRÜNÜ DEĞİŞTİRMEYECEK ŞEKİLDE YÜZEYE PARALEL OLARAK PENCERE YAPILABİLİR. ÇATI DAİRELERİNDE İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNE TAŞMAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLİĞİ 2.00 M.'Yİ GEÇMEYEN GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

E) BU UYGULAMALARDA TERAS DIŞINDAKİ PENCERE BOŞLUKLARINDAN ARTA KALAN ALANLARDA ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÇATI BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR DEVAM ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

F) KADEME UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN TERASLARDA BU İKİ MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.

G) ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASGARİ PİYES ÖLÇÜLERİ EN AZ 2.20 M. YÜKSEKLİĞİN SAĞLANDIĞI ALAN ÜZERİNDEN HESAP EDİLECEKTİR.

Ğ) ÇATI DAİRELERİ, İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİ SINIRLAMALARINA DAHİL EDİLMEZ.

H) ÇATI DAİRELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAHYA KOTUNDAN HESAPLANIR.

I) ÇATI DAİRELERİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR MALZEME İLE ARA DÖŞEME OLUŞTURULAMAZ, ÇATI ARASI PİYES OLUŞTURULAMAZ.

İ) ÇATI DAİRELERİNE ASANSÖRÜN HİZMET ETMESİ ZORUNLUDUR.

1.61. PLANLAMA ALANINDA, EMSAL DEĞERİ VERİLEN VEYA SİMGE VERİLİP TEVHİT SONUCU EMSAL UYGULAMASINA DÖNÜŞEN TS-MERKEZ VE ALTINDA DERİNLİĞE SAHİP PARSELLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR İNDİRİLEBİLİR.

MERİ İMAR PLANINA GÖRE AYRIK, BİTİŞİK VEYA İKİZ NİZAM SİMGE UYGULAMASI YAPACAK PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDA PARK ALANI OLMASI HALİNDE; SÖZ KONUSU PARSELLERİN PARK ALANINA CEPHELİ KISIMLARINDA İÇİKMA YAPMAMAK KOŞULUYLA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 2.00 M. OLARAK UYGULANABİLİR.

1.38. 4306 SAYILI YASA KAPSAMINDA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI ŞARTIYLA; MERİ İMAR PLANINA GÖRE KONUT YAPILABİLEN AYRIK, BİTİŞİK VEYA İKİZ NİZAM SİMGE UYGULAMASINA TABİ 300 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN TEVHİT EDİLEREK EN AZ 300 M²'LİK PARSEL OLUŞTURULMASI HALİNDE MERİ İMAR PLANINDA VERİLEN BİNA YÜKSEKLİK DEĞERİNE 1 KAT İLAVE EDİLEBİLİR. AYRICA, 300 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDA 300 M²'DEN BÜYÜK BİR PARSEL BULUNMASI HALİNDE DE SÖZ KONUSU DÜZENLEMEDEN YARARLANABİLECEKTİR.
BU TÜR UYGULAMALARDA;
- TEVHİT HALİNDE 1000 M²'Yİ GEÇTİĞİ DURUMLARDA 2.1.1. NOLU PLAN NOTU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- YUKARIDA İFADE EDİLEN PLAN NOTU ONAYLANDIKTAN SONRA 300 M²'DEN BÜYÜK PARSELLERİN İFRAZ EDİLMESİYLE OLUŞACAK PARSELLER SÖZ KONUSU 1 KAT İLAVESİ DÜZENLEMESİNDEN YARARLANAMAZ.
- 1.57. NOLU PLAN NOTU KAPSAMINDAKİ PARSELLERDE BODRUM KATLAR OTOPARK, SIĞINAK, DEPO GİBİ ORTAK ALANLAR OLARAK KULLANILACAKTIR.
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.39. BU ALANLARDA 1000 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK ŞARTIYLA TAKS: SERBEST OLUP, 500 M²'YE KADAR OLAN PARSELLERDE BAHÇE MESAFELERİ 2.00 M.'YE, 500 M²'DEN BÜYÜK 1000 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE İSE 3.00 M.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİ DİKKATE ALINMAYABİLİR.

1.40. PLANLAMA ALANINDA, EMSAL UYGULAMASINA TABİ 15 METRE VE ALTINDA DERİNLİĞE SAHİP PARSELLERDE; ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR, 15.00 METREDEN FAZLA 25.00 METREDEN AZ DERİNLİĞE SAHİP PARSELLERDE İSE ÖN BAHÇE MESAFESİ 4.00 METREYE KADAR İNDİRİLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMALARDA YENİÇOK: Z+9 KATI GEÇEMEZ.

1.42. SEFAKÖY 9056 SAYILI PARSELDE YENİÇOK: Z+9 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE YAN BAHÇE MESAFELERİ 4.00 M.'YE KADAR İNDİRİLEBİLİR.

1.43. İMAR KANUNU'NUN 05.12.2024 TARİHİNDE 5. VE 13. MADDELERİNDE YAPILAN DÜZENLEMELER İLE "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN" İLGİLİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA "İMAR HAKKI AKTARIMI" YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI:

a) İMAR HAKKI AKTARIMI: İLÇE BÜTÜNÜNDEKİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BÖLGELERİNDE YAPILABİLİR.

b) AKTARMA İŞLEMİ, ALICI VE VERİCİ PARSELİN DEĞER TESPİTLERİ ÜZERİNDEN YAPILIR.

c) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSEL ALANININ %45'İ AŞAN KISMI (MÜKTESEP HAKTAN YARARLANACAK PARSELLER HARİÇ) İMAR HAKKI AKTARMINA KONU EDİLEBİLİR.

d) ALICI PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ORANINDA ARTIRILABİLİR.

e) VERİCİ PARSELİN EN YAKIN KOMŞULUĞUNDA AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ VEYA BLOK NİZAM SİMGELİ YAPILAŞMA BULUNMASI HALİNDE, VERİCİ PARSELİN BAHÇE MESAFELERİ 3.00 M. KABUL EDİLMEK ŞARTIYLA İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLMİŞ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI; 1. BODRUM KAT + NORMAL KAT ALANLARI + PLAN NOTLARININ 1.60. MADDESİNİN (B) BENDİ DOĞRULTUSUNDA "BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN 1.50 M. İÇERİ ÇEKİLDİKTEN SONRA OLUŞAN ÇATI DAİRESİ ALANI" TOPLAMI OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. 1.BODRUM KAT ALANI; "ZEMİN KAT KONTURLARI" ESAS ALINARAK HESAPLANACAKTIR.

f) VERİCİ PARSELDE MÜKTESEP HAKLAR KAPSAMINDA RUHSATI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE/VEYA ONAYLI PROJESİ OLAN BİNALAR BULUNMASI HALİNDE RUHSAT EKİ ONAYLI PROJEDEKİ "OTOPARK, SIĞINAK, MERDİVEN, ASANSÖR, KAT HOLLERİ, HAVA BACASI, ŞAFT VB." TÜM ORTAK ALANLAR TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANINDAN DÜŞÜLEREK (e) BENDİNE BAKILMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANACAKTIR.

g) AYRIK, BİTİŞİK, İKİZ VEYA BLOK NİZAM UYGULAMASI YAPILACAK SİMGELİ PARSELLERE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

h) İMAR PLANINDA BÜYÜK BİR KISMI UMUMİ VE KAMU HİZMET (DONATI) ALANINDA KALIP, İMARLI KISMINDA MÜSTAKİL YAPILAŞMA İMKANI OLMAYAN VERİCİ PARSELLERİN "YAPILAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN İMARLI KISIMLARI" PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE KOMŞULUĞUNDAKİ DONATI ALANI FONKSİYONU (YOL HARİÇ) İLE BÜTÜNLEŞTİRİLECEKTİR.

ı) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMASINA İLİŞKİN AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA; "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN" İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.44. MÜKTESEP HAKLAR KAPSAMINDA RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ EKİ ONAYLI PROJESİNDEKİ İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAYAN SİMGE UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERDE VEYA ÇATI DAİRESİNE İLİŞKİN 1.60. NOLU PLAN NOTUNDAN DOLAYI İLAVE YANGIN MERDİVENİNİN ZORUNLU OLDUĞU SİMGELİ PARSELLERDE: "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK ŞARTIYLA YANGIN MERDİVENİ, ARKA VEYA YAN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA 1.00 M.'YE KADAR YAKLAŞABİLİR.

1.65. MERİ İMAR PLANINA GÖRE EMSAL UYGULAMASINA TABİ OLAN VE FİİLİ DURUMDA KONUT BULUNAN (2.1.12. MADDESİ DIŞINDAKİ) PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN VE MÜKTESEP HAKLAR ÇERÇEVESİNDE RUHSATI VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE/VEYA ONAYLI PROJESİ OLAN BİNALARDA TALEP EDİLMESİ HALİNDE; MERİ PLANA GÖRE TERKLERİN YAPILMASI KOŞULUYLA RUHSAT ALDIKLARI TARİHTEKİ ONAYLI PROJESİNDE BELİRLENEN TOPLAM (EMSALE) İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI (OTOPARK, SIĞINAK, MERDİVEN, ASANSÖR, KAT HOLLERİ, HAVA BACASI, ŞAFT VB. TÜM ORTAK ALANLAR HARİÇ) AŞMAYACAK ŞEKİLDE YENİÇOK Z+9 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA; MÜKTESEP HAK KAPSAMINDAKİ ONAYLI PROJESİNDE BELİRLENEN MAKSİMUM BİNA YÜKSEKLİĞİ (KAT ADETLERİ TOPLAMI) EN FAZLA 1 KAT ARTTIRILARAK ONAYLI PROJEDEKİ BAHÇE MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. ANCAK, BU TÜR UYGULAMALARDA ÖN BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR KOŞULDA 3.00 M.'NİN ALTINA DÜŞÜRÜLEMEZ.

1.66. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAYAN (EMSAL UYGULAMASINA TABİ) PARSELLERDE; 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VE YENİÇOK: Z+9 KATIN AŞILMAMASI ŞARTIYLA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 4.00 M.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. BU TÜR UYGULAMAYA TABİ PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDA PARK ALANI OLMASI HALİNDE; SÖZ KONUSU PARSELLERİN PARK ALANINA CEPHELİ KISIMLARINDA (ÇIKMA YAPMAMAK KOŞULUYLA) YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 3.00 M. OLARAK UYGULANABİLİR.

1.67. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA HAVA MANİA LİMİTLERİNDEN DOLAYI İMAR HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAYARAK (4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDAKİ KANUN DOĞRULTUSUNDA) YAPILAŞAN PARSELLERDE İLAVE KAT YAPILMASININ TALEP EDİLMESİ HALİNDE; MERİ İMAR PLANINDA BELİRLENEN BİNA YÜKSEKLİĞİNİN AŞILMAMASI, BİNANIN STATİK, MEKANİK, ELEKTRİK PROJELERİ GİBİ TÜM İNCELEMELERİNİN YAPILARAK İLGİLİ MEVZUATA UYGUNLUĞUNUN TESPİT EDİLMESİ VE FENNİ MESULLER TARAFINDAN UYGUNLUK RAPORUNUN SUNULMASI ŞARTIYLA MEVCUT BİNADA YAPILACAK KAT İLAVESİNE İLİŞKİN PROJE TADİLAT RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİ BİNANIN RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ MEVZUATA GÖRE SONUÇLANDIRILABİLİR.

1.68. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VEYA TABİAT VARLIKLARININ TESPİT EDİLMESİ HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU UYARINCA İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA VE/VEYA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLDİRİLECEKTİR.

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.

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

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

12.00 M. VE DAHA GENİŞ İMAR YOLLARINDA

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

BİTİŞİK NİZAM 3 KAT (B3)

2.40

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

VE/VEYA YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ

EKİ

VE/VEYA ONAYLI PROJESİNDEKİ

d) BU TÜR UYGULAMALARIN YAPILDIĞI PARSELLERDE; TALEP EDİLMESİ HALİNDE YUKARIDA BELİRTİLEN HESAP SONUCUNDA ÇAP ALANINA KALAN İNŞAAT ALANI HAKKINA BAKILMAKSIZIN 1.60. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILABİLİR.

MÜKTESEP HAKLAR ÇERÇEVESİNDE

BİNA

VE/VEYA ONAYLI PROJESİ

YUKARIDA İFADE EDİLEN

TÜR UYGULAMALARDA 750 M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE

BU KAPSAMDA YAPI RUHSATI, ONAYLI PROJE VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILAN PARSELLERDE 1.37. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

BİTİŞİK NİZAM 3 KAT (B3)

a) UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA;
a) TESEKKÜL İSTİKAMET PARSELİN BULUNDUĞU İMAR ADASININ CEPHE ALDIĞI YOL İÇİN GEÇERLİDİR.
b) TESEKKÜLE ESAS BİNA, ÖN AZ PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ YÜKSEKLİĞİNİ BAŞLAYAN HER TÜRLÜ İSTİHDAMRE BİNAYI İFADE EDER.
c) VERİLEN İSTİKAMETLER İMAR İSTİKAMETİNE PARALEL OLUP, İSTİKAMETİ VERİLECEK PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOLA BAKAN PARSELLERİN %50 VE FAZLASINDA EN AZ BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI VEYA ZEMİN+2 NORMAL KATLI YAPILAŞMA BULUNMASI HALİNDE, İSTİKAMETİ VERİLECEK YAPI ADALARINDA, İMAR ADASINDAKİ AYNI YOL İSTİKAMETİNE BAKAN TÜM PARSELLER İÇİN UYGULANIR. BİTİŞİK NİZAM UYGULAMA İSTİKAMETİNE BAKAN TÜM PARSELLER İÇİN UYGULANIR.
d) ANKA BAHÇE MESAFESİNDE TESEKKÜL ALINMAZ. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00 M.'DİR, ANCAK BİNA DERİNLİĞİNİN 7.00 M.'NİN ALTINA DÜŞTÜĞÜ DURUMLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 1.00 M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.
e) ADADA TESEKKÜLÜ 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.
g) BİTİŞİK NİZAM UYGULAMASI YAPILACAK ALANLARDA, KOMŞU PARSELDE CEPHE (YAPI VEYA PENCERE) AÇARAK VE VAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKARAK YAPILAŞMIŞ TESEKKÜLE ESAS BİNA BULUNMASI HALİNDE VAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 METRE UYGULANACAK OLUP
h) D-3 UYGULAMASI YAPILACAK PARSELLERE KONEŞLİ PARSELLERDE AYRIK NİZAM (EMSAL) UYGULANIR.
i) ORTALAMA TESEKKÜL: TESEKKÜL İSTİKAMET VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, İSTİKAMET VERİLEN VE TESEKKÜLE ESAS TÜM BİNALARIN ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN İMAR YOLUNA OLAN DİK UZAKLIKLARININ ORTALAMASIDIR.
j) TESEKKÜLE ESAS BİNALARIN YOLDAN ÇEKME MESAFELERİ ORTALAMASI 3.00 M.'NİN ÜSTÜNE ÇIKAMAZ. ORTALAMA TESEKKÜLÜN 3.00 M'NİN ÜSTÜNE ÇIKMASI DURUMUNDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK, 13.12.2013 TARİH VE 28674 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ EDİLDİĞİ DURUMLARDA İSE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK, 13.12.2013 TARİH VE 28674 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILAN PARSELLERDE, 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA YIKILIP YENİDEN YAPILMASI ŞARTIYLA; MERİ İMAR PLANINDA VERİLEN BİNA YÜKSEKLİK DEĞERİNE 1 KAT İLAVE EDİLEBİLİR. AYRICA, 300 M²'DEN KÜÇÜK PARSELLERİN KOMŞULUĞUNDA 300 M²'DEN BÜYÜK BİR PARSEL BULUNMASI HALİNDE DE SÖZ KONUSU DÜZENLEMEDEN YARARLANABİLECEKTİR.
k) TESEKKÜLE 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 3.00 M.'NİN ALTINA DÜŞEMEZ.
l) 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 BELİRLENEN ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR.
m) BİTİŞİK NİZAM UYGULAMASI YAPILACAK İMAR ADALARINDA KÖŞE BAŞINA RASTLAYAN VE KÖŞE KIRIĞI OLAN İMAR PARSELLERİNDE, KÖŞE KIRIKLARINA OLAN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 2.00 M.'NİN ALTINDA OLAMAZ.

(n) PARSEL DERİNLİKLERİ 9.00 METRENİN ALTINDA KALAN PARSELLERDE; ADA BAZINDA ETÜT YAPILARAK UYGUN MİNMEZ GÖRÜLMELERE OLANAK SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ADA İÇİ BOŞLUK OLUŞTURULMAYABİLİR.

HESAPLANAN İSKANA KONU İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEK ŞARTIYLA 1.60. MADDESİNE GÖRE ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. İNŞAAT ALANI HAKKININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA; RUHSAT VE/VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE/VEYA ONAYLI PROJESİNDEKİ İSKANA KONU İNŞAAT ALANI DOĞRULTUSUNDA HAVA MANİA LİMİTLERİNE GÖRE TESPİT EDİLECEK İRTİFA AŞILAMAMASI KAYDIYLA BİNA YÜKSEKLİĞİ BELİRLENECEKTİR.

EKİ

BU ALANLARDA; TALEP EDİLMESİ HALİNDE MÜKTESEP HAK KAPSAMINDAKİ ONAYLI PROJESİNDE YER ALAN BAHÇE MESAFELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

T+H SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET VE HİZMET ALANLARINDA; EMSAL HAKKININ TAMAMINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDA BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VE YENİÇOK: Z+9 KATIN AŞILMAMASI ŞARTIYLA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 4.00 M.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

BU ALANLARDA KOMŞU PARSELİN HİSSELERİ ORANINDA PAYDAŞLARIN SALT ÇOĞUNLUĞUNDAN MUVAFAKAT ALINMASI HALİNDE İSE BİTİŞİK NİZAM UYGULANIR. ANCAK, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDAKİ KANUNA GÖRE YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKARAK RUHSATLI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELİ OLARAK YAPILAŞMIŞ BİNALARA BİTİŞİK NİZAM UYGULAMASI YAPILABİLMESİ İÇİN SÖZ KONUSU BİNANIN BULUNDUĞU PARSELİN TAMAMINDAKİ MUVAFAKAT ALINMASI ZORUNLUDUR.

TALEP ED