

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

ÖNERLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI

13.12.2019 tarihi ve 1028 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan “Önerler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” Plan Notları üzerinde değişikliğe konu olup söz konusu plan değişikliği F19C08D4C paftasında yer almaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇESİ

Önerler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan uygulamalarda; imar uygulamaları, inşaat ruhsatı projelendirme aşamasında yaşanan sorunların çözüme yönelik olarak plan notlarında değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. İdareimizce yapılan çalışmalar neticesinde değişiklik yapılan plan notları mevcut ve öneri şeklinde tablo halinde düzenlenmiştir.

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI
2. ÖZEL HÜKÜMLER	
2.4. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. KÖŞE YOL KIRIK ÇİZGİSİNDEN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNDE OLUŞAN KIRIK ÇİZGİYE PARALELLİK ŞARTI ARANMAZ. EN AZ BİNA CEPHESİNDEN BÜYÜK OLAN KÖŞE KIRIKLARI PARSEL CEPHESİ OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.	2.4. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. KÖŞE YOL KIRIK ÇİZGİSİNDEN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNDE OLUŞAN KIRIK ÇİZGİYE PARALELLİK ŞARTI ARANMAZ. EN AZ BİNA PARSEL CEPHESİNDEN BÜYÜK OLAN KÖŞE KIRIKLARI PARSEL CEPHESİ OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
2.6. ÇATI MEYİLİ EN ÇOK %45’TİR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ BİNANIN BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHESİNDEN VE SAÇAK UCUNDAN EN ÇOK %45 EĞİME GÖRE HESAPLANAN DEĞERİ ASMAMAK KAYDIYLA SERBESTTİR. (MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5,00M’Yİ GEÇEMEZ). ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK ASANSÖR KULESİ İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE KENDİ İÇİNDEN İRTİBATLANDIRMAK, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ	2.6 ÇATI EĞİMİ ÇATI ARASI YAPILIYORSA EN ÇOK %45’TİR. ÇATI ARASI YAPILMIYORSA EN ÇOK %33 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ BİNANIN BİTİŞİK OLMAYAN HER CEPHESİNDEN VE SAÇAK UCUNDAN MAX. %45 EĞİME GÖRE HESAPLANAN DEĞERİ ASMAMAK KAYDIYLA SERBESTTİR. (MAHYA YÜKSEKLİĞİ 5,00M’Yİ GEÇEMEZ). ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK ASANSÖR KULESİ İLE SON

ÖNERLER UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

BÖLÜMÜN BRÜT ALANININ % 30 UNU GEÇMEMEK VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK ÜZERE PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLERİN EN AZ YÜKSEKLİĞİ 1.80 M. VE BU PİYESLERE AİT EN AZ MERDİVEN ÖLÇÜSÜ İSE 1.10 M'DİR. ÇATININ YUKARIDAKİ ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ DURUMUNDA PİYES ÖNLERİ TERAS OLARAK KULLANILABİLİR VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN % 20 SİNİ GEÇEMEZ. BU TERAS ALANININ ÜST İZDÜŞÜMÜ VE PARAPETİN DİKEY İZDÜŞÜMÜ HİÇBİR MALZEMEYLE ÖRTÜLEMEZ, KAPATILAMAZ. BU YERLERDE 1,10 M PARAPET, KORKULUK YAPMAK KAYDIYLA TERASLAR YAPILABİLİR.

TERAS ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA ÇATI ARASI YAPILMASI MÜMKÜN DEĞİLDİR. ÇATI ŞEKİLLERİ KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE; AYRIK NİZAMLARDA HER YÖNE YAPILMASI ZORUNLUDUR.

İMAR DURUMU 3 KAT OLUP DAHA AZ KATLI YAPI YAPANLAR, 1 VE 2 KATLI MÜSTAKİL YAPILAR EMSALLİ PARSELLER VE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARIN ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR. EĞER ONAYLI PROJEDE ÇATI ARASI YAPILMIYORSA EN FAZLA ÇATI EĞİMİ %33 TÜR.

KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE KENDİ İÇİNDEN İRTİBATLANDIRMAK, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BRÜT ALANININ % 30 UNU GEÇMEMEK VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK ÜZERE PİYESLER YAPILABİLİR. BU PİYESLERİN MİNİMUM YÜKSEKLİĞİ 1.80 M. VE BU PİYESLERE AİT MİNİMUM MERDİVEN ÖLÇÜSÜ İSE 1.10 M'DİR. ÇATININ YUKARIDAKİ ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ DURUMUNDA PİYES ÖNLERİ TERAS OLARAK KULLANILABİLİR. VE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN % 20 SİNİ GEÇEMEZ. BU TERAS ALANININ ÜST İZDÜŞÜMÜ VE PARAPETİN DİKEY İZDÜŞÜMÜ HİÇBİR MALZEMEYLE ÖRTÜLEMEZ, KAPATILAMAZ. BU YERLERDE 1,10 M PARAPET, KORKULUK YAPMAK KAYDIYLA TERASLAR YAPILABİLİR. TERAS ÇATI YAPILMASI DURUMUNDA ÇATI ARASI YAPILMASI MÜMKÜN DEĞİLDİR.

ÇATI ŞEKİLLERİ KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE; AYRIK NİZAMLARDA HER YÖNE, İKİZ NİZAMLARDA İKİZLEMESİ YAPILAN TARAFTA ALIN DUVARİ HARİÇ HER YÖNE, BİTİŞİK NİZAMLARDA BİTİŞİK OLAN TARAFLAR HARİÇ HER YÖNE EĞİMLİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

~~İMAR DURUMU 3 KAT OLUP DAHA AZ KATLI YAPI YAPANLAR, 1 VE 2 KATLI MÜSTAKİL YAPILAR EMSALLİ PARSELLER VE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARIN ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR. EĞER ONAYLI PROJEDE ÇATI ARASI YAPILMIYORSA EN FAZLA ÇATI EĞİMİ %33 TÜR.~~

İMAR PLANLARINDA YAPILANMA KOŞULU SADECE E (EMSAL) OLARAK BELİRLENEN PARSELLERDEKİ YAPILAR VE ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILARDA ÇATI ŞEKLİ SERBESTTİR. 1 YA DA 2 KATI GEÇMEYEN YAPILARDA ÇATI ŞEKLİ VE EĞİMİ (%45 EĞİMİN İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA) SERBESTTİR.

ÖNERLER UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

2.14. DAHA ÖNCE TEVHİT EDİLMİŞ PARSELLER HARİÇ TEVHİT İŞLEMLERİNDE TEVHİT SONUCU OLUŞAN PARSELİN TABAN ALANI, YAPILANMA HAKLARI TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN YAPILANMA HAKLARI TOPLAMINDAN FAZLA OLAMAZ. ANCAK TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN TABAN ALANI HESABINDA PARSELLERİN PLANLA VERİLEN YAPILANMA HAKKI (0.15, 0.20 VB.) ALTINDA KALDIĞI DURUMLARDA, PLANLA VERİLEN YAPILANMA HAKKI ESAS ALINACAKTIR.	2.14 DAHA ÖNCE BU PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE TEVHİT EDİLMİŞ PARSELLER HARİÇ TEVHİT İŞLEMLERİNDE TEVHİT SONUCU OLUŞAN PARSELİN TABAN ALANI, YAPILANMA HAKLARI TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN YAPILANMA HAKLARI TOPLAMINDAN FAZLA OLAMAZ. ANCAK TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN TABAN ALANI HESABINDA PARSELLERİN PLANLA VERİLEN YAPILANMA HAKKI (0.15, 0.20 VB.) ALTINDA KALDIĞI DURUMLARDA, PLANLA VERİLEN YAPILANMA HAKKI ESAS ALINACAKTIR.
--	--