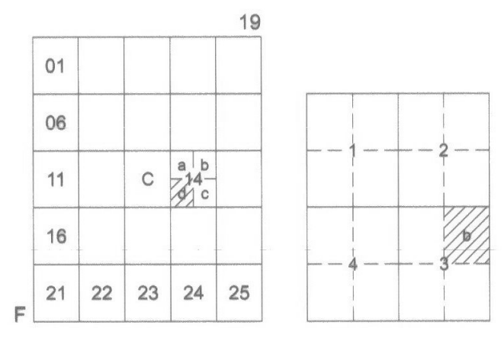
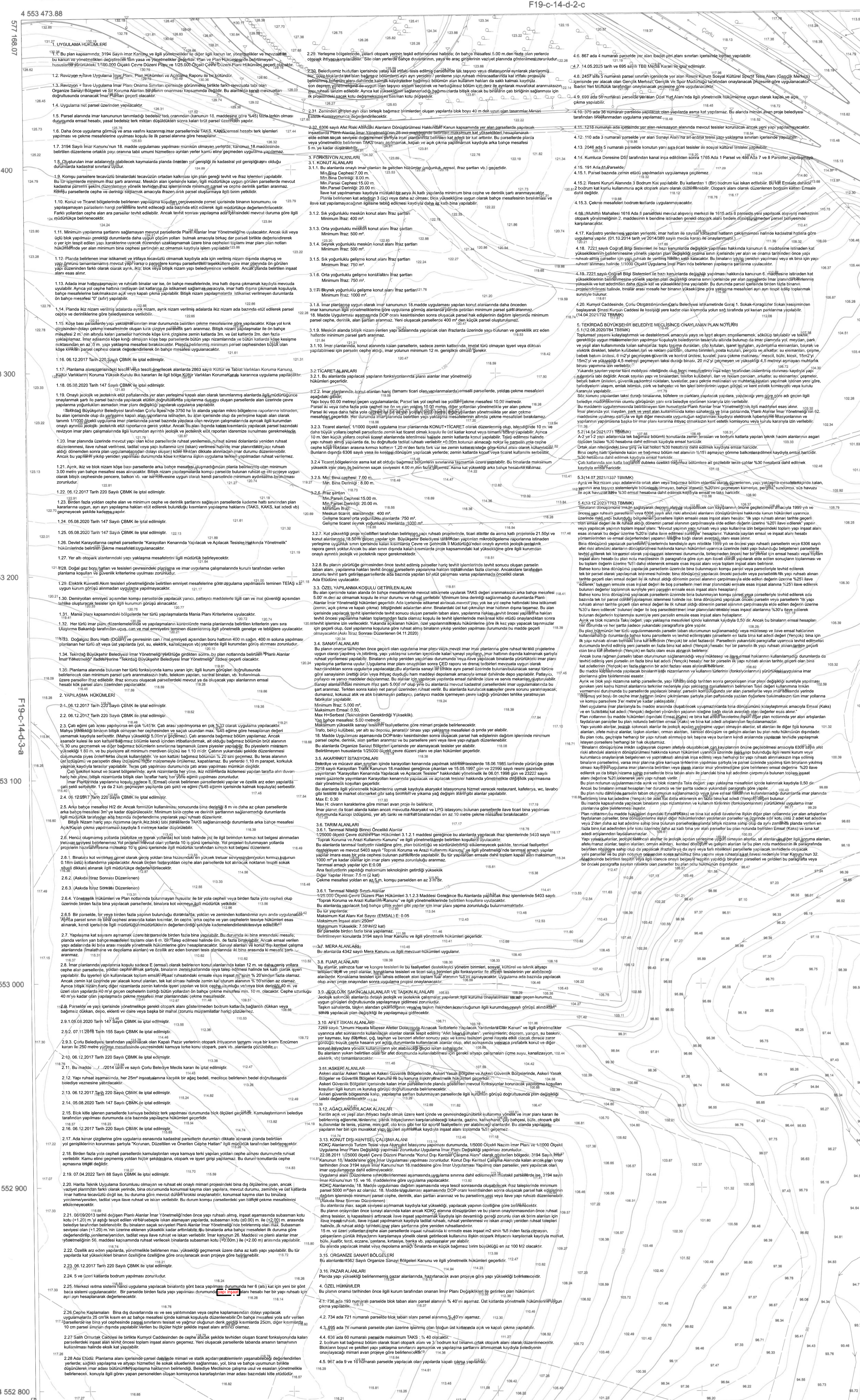
İLİ : TEKİRDAĞ
İLÇESİ : ÇORLU
PLAN ADI : ÇORLU İLAVE + REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ İTİRAZI
PAFTA : F19C14D3B
ÖLÇEK : 1/1000
PİN : ....

PLAN MÜELLİFİ

ONAY



SEYMEN
(ÇORLU-TEKİRDAĞ)
F19-c-14-d-3-b



1. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1.1. Bu plan kapsamında; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile diğer ilgili kanun lar, yönetmelikler ve mevzuat ile bu kanun ve yönetmelikleri değiştirecek tüm yasa ve yönetmelikler geçerlidir. Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri geçerli olacaktır.

1.2. Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.3. Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Onama Sınırları içerisinde görünmekle birlikte farklı mevzuata tabi olan Organize Sanayi Bölgeleri ve Sit Koruma Alanları bu planın onanması kapsamında değildir. Bu alanlarda kendi mevzuatları doğrultusunda onanacak İmar Planları geçerli olacaktır.

1.4. Uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

1.5. Parsel alanında imar kanununun tanımladığı bedelsiz terk oranından (kanunun 18. maddesine göre %45) fazla terkin olması durumunda emsal hesabı, yasal bedelsiz terk miktarı düşüldükten sonra kalan brüt parsel üzerinden yapılır.

1.6. Daha önce uygulama görmüş ve arsa vasfını kazanmış imar parsellerinde TAKS, KAKS, emsal hesabı terk işlemleri yapılması ve çekme mesafelerine uyulması koşulu ile ilk parsel alanına göre hesaplanır.

1.7. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılması mümkün olmayan yerlerde, kanunun 18.maddesinde belirtilen düzenleme ortaklık payı oranına tabii umumi hizmetlere ayrılan yerler kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

1.8. Oluşturulan imar adalarında olabilecek kaymalarda planda önerilen yol genişliği ile kadastral yol genişliği aynı olduğu durumlarda kadastral sınırlara uyulur.

1.9. Komşu parsellere tecavüzlü binalardaki tecavüzün ortadan kalkması için plan gereği tevhit ve ifraz işlemleri yapılabilir. Bu tür işlemlerde minimum ifraz şartı aranmaz. Meskûn alan içerisinde kalan, ilgili müdürlükçe uygun görülen parsellerde mevcut kadastral parselin şeklini düzenlemeye yönelik tevhiden ifraz işlemlerinde minimum parsel ve cephe derinlik şartları aranmaz. Komşu parsellerde cephe ve derinliği sağlamak amacıyla ifrazen artık parsel oluşturmaya ilgili birim yetkilidir.

1.10. Konut ve Ticaret bölgelerinde belirlenen yapılaşma koşulları çerçevesinde parsel içerisinde binanın konumunu ve yapılaşamayan parsellerin hangi parsellerle tevhit edileceği ada bazında etüt edilerek ilgili müdürlükçe değerlendirilecektir. Farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhit edilebilir. Ancak tevhit sonrası yapılaşma ada içerisindeki mevcut duruma göre ilgili müdürlükçe belirlenecektir.

1.11. Minimum yapılanma şartlarını sağlamayan mevcut parsellerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır. Ancak ikili veya üçlü blok yapılması gerektiği durumlarda daha uygun çözüm yolları bulmak amacıyla birkaç dar parseli birlikte değerlendirerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak düzenden uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı imar planı plan notları hükümlerinde yer alan minimum bina cephesi şartından az olmamak kaydıyla işlem yapılabilir.

1.12. Planda belirlenen imar istikameti ve irtifaya tecavüzlü olmamak kaydıyla ada için verilmiş nizam dışında oluşmuş ve yapı ömrünü tamamlamamış mevcut yapı varsa o parsellere komşu parsellerdeki teşekküllere göre imar planında ön görülen yapı düzeninden farklı olarak olarak ayrık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı belediyesince verilebilir. Ancak planda belirtilen inşaat alanı esas alınır.

1.13. Adada imar hattını taşmayan ve ruhsatlı binalar var ise, ön bahçe mesafelerinde, ima hattı dışına çıkmamak kaydıyla mevcuda uyulabilir. Ayrıca yol cephe hattına rastlayan üst katlarına da istikameti sağlamak amacıyla, imar hattı dışına çıkmamak koşuluyla, bahçe mesafelerine bakılmaksızın açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bitişik nizam yapılaşmalarda istikamet verilmeyen durumlarda ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) yapılabilir.

1.14. Planda ikiz nizam verilmiş adalarda ayrık nizam, ayrık nizam verilmiş adalarda ikiz nizam ada bazında etüt edilerek parsel cephe ve derinliklerine göre belediyesince verilebilir.

1.15. Köşe bası parsellerde yapı yaklaşma sınırları imar durumunda belirtilen çekme mesafelerine göre yapılacaktır. Köşe yol kırık çizgisinden dolayı çekme mesafesinde oluşan kırık çizgiye paralellik şartı aranmaz. Bitişik nizam yapılaşmalar ile ön bahçe mesafesi 2 m.'nin altında kalan parseller haricinde köşe kırık çizgisine zemin katlarda 3m. ve üst katlarda 2m. den fazla yaklaşılamaz. İmar adasında köşe kırığı olmayan köşe başı parsellerde bütün yapı nizamlarında ve bütün katlarda köşe kesişme noktasından en az 3 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Planda belirlenmiş minimum parsel cephesinden büyük olan köşe kırıkları parsel cephesi olarak değerlendirilerek ön bahçe mesafesi uygulanacaktır.

1.16. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

1.17. Planlama alanı içerisindeki tescilli veya tescili önerilecek alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ile ilgil bölge Kültür Varlıkları KorumaKurulu kararınca uygulama yapılacaktır.

1.18. 05.08.2020 Tarih 147 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

1.19. Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt paftalarında yer alan yerleşime kapalı alan olarak tanımlanmış alanlarda ilgili müdürlüğünce onaylanmak şartı ile parsel bazında yapılacak etütler doğrultusunda yapılanma durumu oluşan parsellerde alan üzerinde çevre yapılanma yoğunlukları asmadan imar planı değişikliği yapılarak uygulama yapılabilir.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi tarafından Çorlu İlçesi'nde 3750 ha lık alanda yapılan mikro bölgeleme raporlarına istinaden, bu alan içerisinde olup da yerleşime kapalı alan raporlarına istinaden, bu alan içerisinde olup da yerleşime kapalı alan olarak tanımlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında parsel bazında yapılaca olan revizyon çalışmalarında ayrıcak ilgili kurumdan onaylı ayrıntılı jeolojik- jeoteknik etüt raporlarına gerek yoktur. Ancak bu alan dışında kalan kısımlarda yapılacak parsel bazındaki revizyon imar planı çalışmalarında ilgili kurumdan ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları idaremize sunulması gerekmektedir.

1.20. İmar planında üzerinde mevcut yapı olan köşe parsellerde ruhsat yenilemesi, ruhsat süresi dolanlarda yeniden ruhsat düzenlenmesi, ilave ruhsat verilmesi, tadilat veya yapı kullanma izni (iskan) verilmesi halinde imar planındaki (yapı ruhsatı aldığı dönemden sonra plan uygulamalarından dolayı oluşan) köşe kırıkları dikkate alınmadan imar durumu düzenlenebilir. Ancak bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda köşe kırıklarına ilişkin uygulama terkleri yapılmadan ruhsat verilemez.

1.21. Ayrık, ikiz ve blok nizam köşe bası parsellerde arka bahçe mesafesi oluşmadığından planla belirlenmiş olan minimum 3.00 metre yan bahçe mesafesi esas alınacaktır. Bitişik nizam yapılaşmalarda komşu parselde bulunan ruhsat ve eki projeye uygun olarak bitişik cephesinde pencere, balkon vb. var ise rölevesine uygun olarak kendi parselinde minimum aydınlatma bırakılması zorunludur.

1.22. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

1.23. Birden fazla yoldan cephe alan ve minimum cephe ve derinlik şartlarını sağlayan parsellerde kademe hattı sınırından plan kararlarına uygun, ayrı ayrı yapılaşma hakları etüt edilerek bulunduğu kısımların yapılaşma haklarını (TAKS, KAKS, kat adedi vb) geçmeyecek şekilde kademe yapılır.

1.24. 05.08.2020 Tarih 147 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

1.25. 05.08.2020 Tarih 147 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

1.26. Devlet Karayollarına cepheli parsellerde "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerinde belirtilen çekme mesafeleri uygulanacaktır.

1.27. Yer altı otopark alanlarındaki yapı yaklaşma mesafelerini ilgili müdürlük belirleyecektir.

1.28. Doğal gaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında kurum tarafından verilen planlama koşulları ve güvenlik kriterlerine uyulması zorunludur.

1.29. Elektrik Kuvvetli Akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasını teminen TEİAŞ v.b. uygun kurum görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.30. Demiryolları emniyeti açısından komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

1.31. Mania planı kapsamındaki bölgelerde her türlü yapılaşmalarda Mania Planı Kriterlerine uyulacaktır.

1.32. Her türlü imar planı düzenlemelerinde ve yapılaşmaların kontrolünde mania planlarında belirtilen kriterlerin yanı sıra Ulaştırma Bakanlığı tarafından uçuş, can ve mal emniyetini teminen düzenlenmiş ilgili yönetmelik genelge ve tebliğlere uyulacaktır.

1.33. Doğalgaz Boru Hattı (DGBH) ve çevresinin can / mal emniyeti açısından boru hattının 400 m sağın, 400 m soluna yapılması planlanan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb) yapılarda ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

1.34. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlüğe girdikten sonra, bu plan notlarında belirtilen "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" ifadesi yerine "Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği" ifadesi geçerli olacaktır.

1.35. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanılmak üzere parseller ifraz edilebilir. ifraz sonucu oluşacak parsellerdeki mevcut ya da oluşacak yapı alanlarının emsal hesabi kök parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

2. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

2.1. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.2. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.3. Çatı eğimi çatı arası yapılıyorsa en çok %45'tir. Çatı arası yapılmıyorsa en çok %33 olarak uygulama yapılacaktır. Mahya yüksekliği binanın bitişik olmayan her cephesinden ve saçak ucundan max. %45 eğime göre hesaplanan değeri asmamak kaydıyla serbesttir. (Mahya yüksekliği 5,00m'yi geçemez). Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, ait olduğu bağımsız bölümün brüt alanının % 30 unu geçmemek ve diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere piyesler yapılabilir. Bu piyeslerin minimum yüksekliği 1.80 m. ve bu piyeslere ait minimum merdiven ölçüsü ise 1.10 m'dir. Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri teras olarak kullanılabilir. Ve son kattaki bağımsız bölümün % 20 sini geçemez. Bu teras alanının üst izdüşümü ve parapetin dikey izdüşümü hiçbir malzemeyle örtülemez, kapatılamaz. Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir. Teras çatı yapılması durumunda çatı arası yapılması mümkün değildir.

Çatı şekilleri konut ve ticaret bölgelerinde; ayrık nizamlarda her yöne, ikiz nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne, bitişik nizamlarda bitişik olan taraflar hariç her yöne eğimli yapılması zorunludur.

İmar Planlarında yapılanma koşulu sadece E (Emsal) olarak belirlenen parsellerdeki yapılar ve özellik arz eden yapılarda çatı şekli serbesttir. 1 ya da 2 katı geçmeyen yapılarda çatı şekli ve eğimi (%45 eğimin içerisinde kalmak koşuluyla) serbesttir.

2.4. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.5. Arka bahçe mesafesi H/2 dir. Ancak formülün kullanılması sonucunda bina derinliği 8 m ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 3m' ye kadar düşürülecektir. Minimum bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanamadığı durumlarda ilgili müdürlük tarafından ada bazında değerlendirme yapılarak yapı ruhsatı düzenlenir.

Bitişik Nizam hariç yapı nizamına (ayrık,ikiz,blok) tabi parsellerde TAKS sağlanamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi Açık/Kapalı çıkma yapılmaması kaydıyla 5 metreye kadar düşürülebilir.

2.6. Henüz oluşmamış yollarda (stabilize ve toprak yollarda) kot talebi halinde yol ile ilgil birimden kırmızı kot belgesi alınmadan tretuvar seviyesi belirlenemez.Yol projeleri mevcut olan yollarda 10 iş günü içerisinde, Yol projeleri bulunmayan yollarda projelerin hazırlanmasına müteakip 10 iş günü içerisinde ilgili müdürlük tarafından kırmızı kot belgesi düzenlenir.

2.6.1. Binalara kot verilirken genel olarak geniş yoldan bina hizasındaki en yüksek tretuar seviyesinden(yolun kırmızı kotunun 0.18m üstü) kotlandırma yapılacaktır. Ancak birden fazla yoldan cephe alan parsellerde kot alınacak noktanın tespiti sokak silueti dikkate alınarak ilgili müdürlükçe değerlendirilecektir.

2.6.2. (Askıda İtiraz Sonrası Düzenlenen)

2.6.3. (Askıda İtiraz Sonrası Düzenlenen)

2.6.4. Yönetmelik Hükümleri ve Plan notlarında bulunmayan hususlar ile bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup üzerinde birden fazla bina yapılacak parsellerde, binalara kot vermeye ilgili müdürlük yetkilidir.

2.6.5 Bir parselde, bir veya birden fazla yapının bulunduğu durumlarda; yoldan ve zeminden kotlandırma aynı anda uygulanabilir. Ayrıca parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak, kendi içerisinde İlgili müdürlüğün/müdürlüklerin değerlendirdiği şekliyle kademelendirilerek tesviye edilebilir.

2.7. Yapılaşma kat sayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe; planda verilen yan bahçe mesafeleri toplamı olan 6 m. dir. Talep edilmesi halinde 6m. de fazla bırakılabilir. Ancak emsal verilen yapı adalarında iki bina arası mesafe yönetmelik hükümlerine göre hesaplanacaktır. Sanayi alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında (İmalathane ve depolama alanları) ve özellik arz eden benzeri tesis alanlarında iki bina arasında ki mesafe şartı aranmaz.

2.8. İmar planlarında yapılanma koşulu sadece E (emsal) olarak belirlenen konut alanlarında kalan 12 m. ve daha geniş yollara cephe alan parsellerde, yoldan cephe almak şartıyla, binaların zemin katlarında veya talep edilmesi halinde tek katlı olarak işyeri yapılabilir. Bu işyerleri için kullanılacak toplam emsal; inşaat ruhsatındaki emsale esas inşaat m²'sinin % 20'sinden fazla olamaz. Ancak zemin kat üzerinde yer alacak konut alanları, tek kat olması halinde zemin kat oturum alanının % 50'sinden az olamaz. Ayrıca bitişik nizam hariç diğer nizamlarda zemin katında işyeri yapılan ve blok cephe uzunluğu ve/veya blok derinliği 40 m. ve üzeri olan yapılarda 40 m'yi geçen cephelerin baktığı bütün yollardan ön bahçe çekme mesafesi min. 10 m. olacaktır. Cephe uzunluğu 40 m'ye kadar olan yapılaşmada çekme mesafesi imar planlarındaki çekme mesafesidir.

2.9. Parselde ve yapı içerisinde yönetmelikçe gerekli otopark alanı gösterilmeden bodrum katlarda bağlantılı dükkan veya bağımsız dükkan, depo, eklenti ve daire veya başka bir mahal (zorunlu müştemilatlar hariç) çözülemez.

2.9.1.05.08.2020 Tarih 147 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.9.2. 07.11.2018 Tarih 155 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.9.3. Çorlu Belediyesi tarafından yaptırılacak olan Kapalı Pazar yerlerinin otopark ihtiyacının tamamı veya bir kısmı Encümen kararı ile 250 metre yürüme mesafesinde çevresindeki kamuya terke konu otopark, park vb. alanlarda çözülebilir.

2.10. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.11. Bu madde …./…/2014 tarih ve sayılı Çorlu Belediye Meclis kararı ile iptal edilmiştir.

2.12. Yapı ruhsat aşamasında, her 25m² inşaat alanına karşılık bir ağaç bedeli, meclisçe belirlenen bedel doğrultusunda belediye veznesine yatırılacaktır.

2.13. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.14. 05.08.2020 Tarih 147 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.15. Blok kitle işlenen parsellerde kamuya bedelsiz terk yapılması durumunda blok ölçüleri geçerlidir. Kamulaştırmanın belediye tarafından yapılması durumunda ada bazında yapılaşma hükümleri geçerlidir.

2.16. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.17. Ada kenar çizgilerine göre uygulama esnasında kadastral parsellerin durumları dikkate alınarak planda belirtilen yol genişliklerinin korunması şartıyla "Korunan, Düzeltilen ve Önerilen Cephe Hatları" ilgili müdürlük tarafından belirlenecektir.

2.18. Birden fazla yola cepheli parsellerde kamulaştırılan veya kamuya terki yapılan yoldan cephe alması durumunda ruhsat verilebilir. Kamu eline geçmemiş yoldan hiçbir şekilde bina, otopark ve işyeri girişi yapılamaz. Bu durum konutlarda cephe açmasına engel değildir.

2.19. 07.04.2022 Tarih 88 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.20. Harita Teknik Uygulama Sorumlusu olmayan ve ruhsat eki onaylı mimari projesindeki bina dış ölçülerine uyan, ancak vaziyet planından farklı olarak yerinde, bina oturumunda konumsal kayma olan yapılara, mevcut durumu, zeminde ve üst katlarda imar hattına tecavüzlü değil ise, bu duruma göre mevcut durum krokisi onaylanabilir, konumsal kayma olan bu binalara yenileme/yeniden, tadilat veya ilave ruhsat ve iskan verilebilir. Bu durum komşu parsellerdeki yan bahçe çekme mesafelerini etkilemeyecektir.

2.21. 08/09/2013 tarihli değişen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nden önce yapı ruhsatı almış, inşaat aşamasında subasman kotu kotu (+1.20) m.'yi aştığı tespit edilen ve bu sebeple iskan alamayan yapılarda, subasman kotu (±0.00) m. ile (+2.00) m. arasında belediye tarafından belirlenebilir. Bu binaların saçak seviyeleri Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan max. Subasman seviyesi olan (+1.20) m.'nin üzerine eklenen yükseklik kadar arttırılabilir. Bu binalarda arka bahçe mesafeleri ilk duruma göre değerlendirilip,yenileme/yeniden, tadilat veya ilave ruhsat ve iskan verilebilir. İmar kanunun 26. Maddesi ve planlı alanlar imar yönetmeliğinin 56. maddesi kapsamında ruhsat verilecek binalarda subasman kotu (+0.00m.) ile (+2.00 m) arasında yapılabilir.

2.22. Özellik arz eden yapılarda, yönetmelikle belirlenen max. yüksekliği geçmemek üzere daha az katlı yapı yapılabilir. Bu tür yapılarda kat yükseklikleri binanın özelliğine özelliğine göre onaylanacak avan projeye göre belirlenebilir.

2.23. 06.12.2017 Tarih 220 Sayılı ÇBMK ile iptal edilmiştir.

2.24. 5 ve üzeri katlarda bodrum yapılması zorunludur.

2.25. Merkezi ısıtma sistemi harici uygulama yapılacak binalarda şönt baca yapılması durumunda her 6 (altı) kat için yeni bir şönt baca sistemi uygulanacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda yapı inşaat alanı hesabı her bir yapı ruhsatı için ayrı ayrı hesaplanarak değerlenecektir.

2.26 Cephe Kaplamaları Bina dış duvarlarında ısı ve ses yalıtımından veya cephe kaplamasından dolayı yapılacak uygulamalarda 25 cm'lik kısım en az bahçe mesafesi içinde kalmak koşuluyla düzenlenebilir.Ön bahçe mesafesi yola sıfır verilen parsellerde ise bina yol cephesinde parsel sınırlarını tesisat ve yağmur oluğunun denk geldiği kısımlarda 25cm, diğer kısımlarda 10 cm parsel sınırları dışında yapılabilir.Verilen bu ölçüler hiçbir şekilde inşaat alanı arttırıcı olamaz.

2.27 Salih Omurtak Caddesi ile birlikte Kumyol Caddesinden de cephe alacak şekilde tevhiden oluşan ticaret fonksiyonunda kalan parsellerdeki inşaat alan tevhit öncesi toplam inşaat alanını geçemez. Yeni oluşacak parsellerde tabanda arsanın tamamının kullanılması halinde eksik kat yapılabilir.

2.28 Ada Etüdü: Planlama alanı içerisinde parsel dahilinde mimari ve statik açıdan problemlerin yaşanabileceği değerlendirilen yerlerde; sağlıklı yapılaşma ve altyapı hizmetleri ile sokak siluetlerinin sağlanması, yol, bina ve bahçe uyumunun birlikte düşünülerek imar adası bütününde yapılaşma haklarının belirlendiği, Belediye Meclisince çalışma usul ve esasları yönetmelikle belirlenecek, konuyla ilgili görev yapan personelden oluşan komisyonca kararlaştırılan imar adası bazındaki kitle etüdüdür.

2.29. Yerleşme bölgelerinde, yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde; ön bahçe mesafesi 5.00 m.den fazla olan yerlerde otopark ihtiyacı karşılanabilir. Site olan yerlerde bahçe duvarlarının, yaya ve araç girişlerinin vaziyet planında gösterilmesi zorunludur.

2.30. Belediyemiz hudutları içerisinde yatay kat irtifakı tesis edilmiş parsellerde tek taşıyıcı veya dilatasyonla ayrılarak planlanmış ikiz, üçüz bloklarda yer alan bağımsız bölümlerin ayrı ayrı yeniden / yenileme yapı ruhsatı müracaatlarında kat irtifakı projesiyle belirlenmiş kullanım alanı dahilinde kalmak kaydıyla her bağımsız bölümün alan kullanım hakları da saklı kalmak kaydıyla son deprem yönetmeliğine de uygun olan taşıyıcı sistem seçilerek ve herbağımsız bölüm için derz ile ayrılarak muvafakat aranmaksızın yapı ruhsatı tanzim edilebilir. Ayrıca kat yüksekliğinin sağlanamadığı bağımsızlarda bitişik olacak bu binaların çatı birliğinin sağlanması için ilk projesindeki saçak kotu değişmeksizin su basman kotu değişebilir.

2.31. Zeminden girişleri ayrı olan birleşik bağımsız birimlerden oluşan yapılarda blok boyu 40 m den uzun olan tasarımlar Mimari Estetik Komisyonunca değerlendirilecektir.

2.32. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında yer alan parsellerde yapılacak inşaatlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 28 inci maddesinde belirtilen maksimum kat yükseklikleri hesaplanarak elde edilen saçak seviyesi değişmemek şartıyla imar planlarında belirtilen kat adedi bir kat arttırılır. Bu parsellerde planla veya yönetmelikle belirlenen TAKS oranı aşılmamak, kapalı ve açık çıkma yapılmamak kaydıyla arka bahçe mesafesi 5 m.'ye kadar düşürülebilir.

3. FONKSİYON ALANLARI

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. Bu alanlarda onaylı imar planları ile getirilen hükümler (yoğunluk, emsal, ifraz şartları vb.) geçerlidir.
Min.Bina Cephesi:7.00 m.
Min.Bina Derinliği: 8.00 m.
Min.Parsel Cephesi:15.00 m.
Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.
İlave kat yapılmaması kaydıyla müstakil bir veya iki katlı yapılarda minimum bina cephe ve derinlik şartı aranmayacaktır.
Planla belirlenen kat adedinin 3 (üç) veya daha az olması; bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesinin bırakılması ve ilave kat yapılamayacağının ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir.

3.1.2. Sık yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları
Minimum İfraz: 400 m².

3.1.3. Orta yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları
Minimum İfraz: 500 m².

3.1.4. Seyrek yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları
Minimum İfraz: 500 m².

3.1.5. Sık yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları
Minimum İfraz: 750 m².

3.1.6. Orta yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları
Minimum İfraz: 750 m².

3.1.7. Seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları
Minimum İfraz: 1000 m².

3.1.8. İmar planlarına uygun olarak imar kanununun 18.madde uygulaması yapılan konut alanlarında daha önceden imar kanununun ilgili yönetmeliklerine göre uygulama görmüş alanlarda planda getirilen minimum parsel şartı aranmaz. 18. Madde Uygulaması aşamasında DOP oranı kesintisinden sonra oluşacak parsel hak edişlerinin dağıtım işleminde minimum parsel cephe, derinlik, alan şartları aranmaz. Yeni oluşacak parsellerde 400 m² den küçük parsel oluşturulamaz.

3.1.9. Meskûn alanda bitişik nizam verilen yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda üzerinde yapı bulunan ve gereklilik arz eden hallerde minimum parsel şartı aranmaz.

3.1.10. İmar planlarında, konut alanında kalan parsellerin, sadece zemin katlarında, imalat türü olmayan işyeri veya dükkan yapılabilmesi için parselin cephe aldığı, imar yolunun minimum 12 m. genişlikte olması gerekir.

3.2.TİCARET ALANLARI

3.2.1. Bu alanlarda yapılacak yapıların fonksiyonlarında planlı alanlar imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3.2.2. İmar planlarında, konut alanları hariç (tamamı ticari olan yapılanmalarda) emsalli parsellerde, yoldan çekme mesafeleri aşağıdaki gibidir;
Yapı boyu 60.00 metreyi geçen uygulamalarda; Parsel tek yol cepheli ise yoldan çekme mesafesi 10.00 metredir.
Parsel iki veya daha fazla yola cepheli ise ön ve yan yoldan 10.00 metre, diğer yollardan yönetmelikte yer alan çekme
Parsel iki veya daha fazla yola cepheli ise ön ve yan yoldan 10.00 metre, diğer yollardan yönetmelikte yer alan çekme mesafeleri geçerlidir. Her durumda imar planında belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin altında çekme mesafeleri bırakılamaz.

3.2.3. Ticaret alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında KONUT+TİCARET olarak düzenlenmiş olup, istendiğinde 10 m. ve daha büyük yollara cepheli parsellerde zemin kat ticaret olmak koşulu ile üst katlar konut veya tamamı ticaret yapılabilir. Ayrıca 10 m.'den küçük yollara cepheli ticaret alanlarında istenilmesi halinde zemin katlarda konut yapılabilir. Talep edilmesi halinde yapı ruhsatı almış yapılarda da, bu doğrultuda tadilat ruhsatı verilebilir.+0.00m kotunun alınacağı nokta ile parselin yola cephe cephe köşe noktaları arasına kırmızı kotların 1,20 m'den fazla fark var ise zemin katların isteğe göre konut alanı olarak kullanılabilir. Bunların dışında 6306 sayılı yasa ile kentsel dönüşüm yapılacak yerlerde; zemin katlarda konut veya ticaret kullanımı serbesttir.

3.2.4 Ticaret bölgelerinde asma kat ait olduğu bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere yapılabilir. Bu binalarda maksimum yükseklik imar planı ile belirlenen saçak seviyesini 4.00 m.den fazla geçemez. Asma kat yüksekliği arka bahçe hesabına katılmaz.

3.2.5. Min. Bina cephesi: 7.00 m.
Min. Bina Derinliği : 8.00 m.

3.2.6. İfraz şartları
Min.Parsel Cephesi:15.00 m.
Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.
Minimum İfraz:
Meskun ticaret alanlarında: 400 m².
Gelişme ticaret orta yoğunluklu alanlarda :750 m².
Gelişme ticaret seyrek yoğunluklu alanlarda :1000 m².

3.2.7. Kat yüksekliği proje müellifleri tarafından belirlenen yapı ruhsatı projelerinde, ticari alanlar da asma katlı projelerde 21.50yi ve konut alanlarında 18.50'm geçen yapılar için Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılan mikrobölgeleme raporlarına istinaden yerleşime uygunluk sınırı içerisinde kalan kısımlarda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden onaylı ayrıntılı jeolojik-jeoteknik rapora gerek yoktur.Ancak bu alan sınırı dışında kalan kısımlarda proje kapsamındaki kat yüksekliğine göre ilgili kurumdan onaylı ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik rapor gerekmektedir.

3.2.8. Bu planın yürürlüğe girmesinden önce tevhit edilmiş parseller hariç tevhit işlemlerinde tevhit sonucu oluşan parselin taban alanı, yapılanma hakları tevhit öncesi parsellerin yapılanma hakları toplamından fazla olamaz. Ancakidare tarafından zorunlu tevhit şartı getirilen parsellerde ada bazında yapılan bir etüt çalışması varsa yapılanmada öncelikli olarak Ada Etüdüne uyulacaktır.

3.3. ÖZEL YAPILANMA KOŞULU GETİRİLEN ALAN

Bu alan içerisinde kalan alanda ön bahçe mesafelerinde mevcut istikamete uyularak TAKS değeri aranmaksızın arka bahçe mesafesi 5.00' m.den az olmamak koşulu ile imar durumu ve ruhsat verilebilir. Minimum bina derinliği sağlanmadığı durumlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ada içerisinde istikamet alınacak mevcut yapı yok ise yol cephe hattındaki bina istikameti (zemin, açık çıkma ve kapalı çıkma) bitişiğindeki adalardan alınır. Binalardaki üst kat çıkmaları imar hattının dışına taşamaz. Bu alan içerisinde yapılacak tevhit işlemlerinde tevhit sonucu oluşan parselin taban alanı, yapılanma hakları tevhit öncesi yapılanma hakları tevhit öncesi yapılanma hakları toplamından fazla olamaz koşulu ile tevhit işlemlerinde mekânsal kitle etüdü onaylandıktan sonra tevhit işlemine izin verilecektir. Yukarıda açıklanan hüküm, özel yapılanma koşulu hükümlerine göre ilk kez yapı yapacak taşınmazlar için geçerli olup, özel yapılanma koşuluna göre ruhsat almış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda bu madde geçerli olmayacaktır.(Askı İtiraz Sonrası Düzenlenen 04.11.2020)

3.4. SANAYİ ALANLARI

Bu planın onama tarihinden önce geçerli olan uygulama imar planı veya mevzii imar imar planlarına göre ruhsat ve ekli projelerine uygun olarak yapılmış ve bitirilmiş, yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan sanayi yapıların, imar hattının dışında kalmamak şartıyla ruhsat yenilemesi yapılabilir. Binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda veya ilave yapılacak binalarda yürürlükteki imar planı yapılaşma şartlarına uyulur. Uygulama imar planı onayından sonra ÇED raporu ve drenaj tedbirleri mevzuata uygun olarak hazırlandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda sanayi ile birlikte aynı parsel üzerinde bulunan/bulunacak sanayi türüne göre sanayisinin ürettiği ürün veya ihtiyaç duyduğu ham maddeyi depolamak amacıyla emsal dahilinde depo yapılabilir. Patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler depolanmaz. Bu alanlar için yapılacak yapılarda emsal dahilinde idare ve servis mekanları oluşturulabilir. Sanayi alanlarındaki minimum ifraz şartı 5.000 m² olup yine bu alanlarda mevcut kadastral parsellerdeki imar uygulamalarında bu şart aranmaz. Terkten sonra kalan net parsel üzerinden ruhsat verilir. Bu alanlarda kurulacak sanayiler çevre sorunu yaratmayacak; dumansız, kokusuz atık ve atık bırakmayan patlayıcı, parlayıcı madde içermeyen çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan fabrikalar yapılabilir.
Minimum İfraz: 5.000 m²,
Maksimum Emsal: 0.50,
Max H=Serbest (Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik).
Yan bahçe mesafesi: 5.00 metredir.
Maksimum yükseklik sanayi tesisinin faaliyetlerine göre mimari projede belirlenecektir.
Trafo, bekçi kulübesi, yer altı su deposu, jenaratör binası yapı yaklaşma mesafeleri dı şında yer alabilir.
18. Madde Uygulaması aşamasında DOP oranı kesintisinden sonra oluşacak parsel hak edişlerinin dağıtım işleminde minimum parsel cephe, derinlik, alan şartları aranmaz ve bu parsellere yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenebilir.
Bu alanlarda Organize Sanayi Bölgeleri içerisinde yer alamayacak tesisler yer alabilir.
Belirtilmeyen hususlarda 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri geçerlidir.

3.5. AKARYAKIT İSTASYONLARI

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde karayolları kenarında yapılmak istenilentesislerde 18.06.1985 tarihinde yürürlüğe giden 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunun 18.maddesi gereğince çıkarılan ve 15.05.1997 gün ve 22990 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler" hakkındaki yönetmelik ile 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı resmi gazetede yayımlanan Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik koşulları geçerlidir.
Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümlerine uymak kaydıyla akaryakıt istasyonuna hizmet verecek restaurant, kafeterya, wc, lavabo gibi tesisler ile market otomarket gibi satış birimleri ve yıkama yağ değişim alanı gibi alanlar yapılabilir.
Max E: 0.30
Max H: civarın karakterine göre mimari avan proje ile belirlenir.
İmar planın da ticari alanda kalan ancak mevcutta Akaryakıt ve LPG istasyonu bulunan parsellerde ilave ticari bina yapılması durumunda Kanopi izdüşümü, yer altı tankı ve market binalarından en az 10 metre çekme mesafesi bırakılacaktır.

3.6. TARIM ALANLARI

3.6.1. Tarımsal Niteliği Birinci Öncelikli Alanlar
1/25000 ölçekli Çevre düzeni Plan Hükümleri 3.1.2.1 maddesi gereğince bu alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen koşullara uyulacaktır.
Bu alanlarda tarımsal faaliyetin niteliğine göre, plan bütünlüğü ve sürdürülebilirliği etkilemeyecek şekilde, tarımsal faaliyetleri destekleyen ve mevcut 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmeliği'nde tarımsal amaçlı yapılar yapılar imara esas bir yola cephesi bulunan parsellerde yapılabilir. Bu tür yapılardan emsale dahil toplam kapalı alan maksimum 1000 m²'ye kadar olanlar için imar planı yapma zorunluluğu aranmaz.
Tarımsal amaçlı yapılar için E:0.08
Ana faaliyetlerin yapıldığı maksimum teknolojinin getirdiği yükseklik
Diğer Yapılar Hmax: 7.5 m (2 kat)
Çekme mesafesi yoldan en az 5 m, komşu parselden en az 3 m'dir.

3.6.1. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar
1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Hükümleri 3.1.2.3 Maddesi Gereğince Bu Alanlarda yapılacak ifraz işlemlerinde 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen koşullara uyulacaktır.
Bu alanlarda yapılacak bağ bahçe çiftlik evleri gibi yapılar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır.
Bu tür yapılarda:
Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL) E: 0.05
Maksimum İnşaat alanı:250m²
Maksimum Yükseklik: 7.50 m (2 kat)
Bir parselde birden fazla bina yapılamaz.
Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.7. MERA ALANLARI

Bu alanlarda 4342 sayılı Mera Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

3.8. FUAR ALANLARI

Bu alanlar, yalnızca fuar ve kongre tesisleri ile bu faaliyetleri destekleyici yönetim birimleri, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri, açık ve yeşil alanlar, konaklama tesisleri ve ticari satış birimleri gibi fonksiyonlar ile altyapı tesislerinin yer alabileceği alanlardır. Konaklama tesisleri için tahsis edilecek alan toplam fuar alanının %8'ini aşmayacaktır. Uygulama ada bazında yapılacak olup avan proje onayından sonra uygulama projesi onaylanacaktır.

3.9. JEOLOJİK SAKINCALI ALANLAR VE TAŞKIN ALANLARI

Jeolojik sakıncalı alanlarda detaylı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak ilgili kuruma onaylatılması ve adı geçen kurumun uygun görüşleri doğrultusunda yapılaşmaya gidilmesi zorunludur.
Taşkın sahalarda, taşkın alandan çıkarıldığının veya/ve taşkın riskinden korunduğunun ilgili kurumdan onaylı görüşü alındıktan sonra yapılacak plan değişikliği ile yapılaşmaya gidilecektir.

3.10. AFET İSKAN ALANLARI

7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" ve ilgili yönetmelikler uyarınca afet sonrasında kullanılacak alanlar olarak tespit edilmiş "Afet İskan Sahaları", yerleşimlerin; deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kay düşmesi, çığ, taşman ve benzeri afetler sonucu yapı ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derece zarar gördüğü, büyük çapta hasarın yol açtığı durumlarda kullanılacak alanlar olup, afet sonrasında yalnızca prefabrik konut ve diğer sosyal ihtiyaçlara yönelik kullanımların yer alabileceği geçici iskan sahalarıdır.
Bu alanların yukarı belirtilen olası bir afet durumunda kullanılabilmesi için gerekli altyapı çalışmaları (içme suyu, kanalizasyon, elektrik, vb) tamamlanacaktır.

3.11. ASKERİ ALANLAR

Askeri alanlar Askeri Yasak ve Askeri Güvenlik Bölgelerinde, Askeri Yasak Bölgeler ve Askeri Güvenlik Bölgelerinde, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.
Askeri Güvenlik Bölgeleri içerisinde kalan imar parsellerinde planda gösterilen mevcut fonksiyonlar korunacak yapılaşma koşulları koşulları ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
Askeri güvenlik bölgesinde kalıp, yapılaşma şartları bulunmayan parsellerde ilgili kurumun görüşü doğrultusunda plan değişikliği talebi değerlendirilecektir.

3.12. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresindegünübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların her biri için muvakkat yapı ölçüleri aşılmamak kaydıyla inşaat alanı toplamda %5'i geçemez.

3.13. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

KDKÇ Alanlarında Turizm Tesisi veya Akaryakıt İstasyonu yapılması durumunda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunludur.Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunludur.
22.08.2011 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak gösterilen bölgede, 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde'sine göre İmar Uygulaması yapılması zorunludur. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan ancak plan onay tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre İmar Uygulaması Yapılmış olan parseller, yeni yapılacak olan imar uygulamasına dahil edilmeyecektir.
Uygulama alanı (Düzenleme sınırı) belirlenmesi aşamasında uygulama sınırına dahil edilemeyen müstakil parsellerde ise, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre uygulama yapılacaktır.
KDKÇ Alanlarında, 18. Madde uygulaması dağıtım aşamasında veya tescil sonrasında oluşabilecek ifraz taleplerinde minimum parsel 5000 m²'den az olamaz. 18. Madde Uygulaması aşamasında DOP oranı kesintisinden sonra oluşacak parsel hak edişlerinin dağıtım işleminde minimum parsel cephe, derinlik, alan şartları aranmaz ve bu parsellere yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenebilir.
(Askıda İtiraz Sonrası Düzenlenen)
Bu alanlarda max. saçak seviyesi aşılmamak kaydıyla kat yüksekliği, yapılacak yapının özelliğine göre belirlenecektir.
Bu planın onayından önce sanayi alanında kalan ancak KDKÇ alanına dönüştürülen ve bu planın onaylanmasından önce ruhsat almış tesisler, iş kapasitesini arttıracak ilave inşaat yapılmamak kaydıyla işin devamlılığı gereği zorunlu olan ek birim alanları için ilave inşaat ruhsatı, ilave inşaat yapılmamak kaydıyla tadilat ruhsatı, ruhsat yenilenmesi ve iskan amaçlı yeniden ruhsat talepleri halinde, ilk ruhsat aldığı tarihteki imar planı şartlarına göre yeniden ruhsatlandırılır.
15 m. ve üzeri yollardan cephe alan parsellerde inşaat ruhsatında ki emsale esas inşaat m2 sinin %5 inden fazla olmayan, çalışanların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla market, büfe, kuaför, terzi, eczane, pastane, kırtasiye, banka vb. yapılaşmalar yer alabilir.
Bu alanda yapılacak imalat veya depolama amaçlı binalarda en küçük bağımsız birim büyüklüğü en az 100 M2 olacaktır.

3.15. ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

Bu alanlarda 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

3.16. PAZAR ALANLARI

Planda yapı yüksekliği belirlenmemiş pazar alanlarında, hazırlanacak avan projeye göre yapı yüksekliği belirlenecektir.

4. ÖZEL HÜKÜMLER

Bu planın onama tarihinden önce ilgili kurum tarafından onanan İmar Planı Değişiklikleri ile getirilen plan hükümleri:

4.1. 736 ada 193 numaralı parselde blok taban alanı parsel alanının % 40'ını aşamaz. Üst katlarda yönetmelik hükümlerine uygun çıkma yapılabilir.

4.2. 734 ada 721 numaralı parselde blok taban alanı parsel alanının % 40'ını aşamaz.

4.3. 695 ada 76 numaralı parselde plan üzerine işlenmiş olan bloğun üst katlarında açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

4.4. 636 ada 60 numaralı parselde maksimum TAKS : % 40 olacaktır.
2. bodrum kat bağımsız bölüm olarak ticari otopark alanı ve 3. bodrum kat binanın ortak otopark alanı olarak düzenlenecektir.
Blokların boyut ve şekilleri yapı yaklaşma sınırlarını aşmamak ve yapılaşma şartlarını artırmamak kaydıyla belediyenin onaylayacağı mimari avan projeye göre belirlenecektir.

4.5. 967 ada 9 ve 16 numaralı parselde yapılacak olan yapılarda kapalı çıkma yapılamaz.

4.6. 867 ada 4 numaralı parselde yer alan ibadet yeri alanı sınırları içerisinde lojman yapılabilir.

4.7. 14.05.2025 tarih ve 695 sayılı TBB Meclis Kararı ile iptal edilmiştir.

4.8. 2457 ada 5 numaralı parsel sınırları içerisinde yer alan Resmi Kurum Sosyal Kültürel Sportif Tesis Alanı (Gençlik Merkezi) içerisinde yer alacak olan Gençlik Merkezi, Gençlik Ve Spor Müdürlüğü tarafından onaylanacak projesine göre uygulanacaktır. İbadet Yeri Müftülük tarafından onaylanacak projesine göre uygulanacaktır.

4.9. 699 ada 56 numaralı parselde yer alan Özel Yurt Alanı'nda ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak kapalı ve açık çıkma yapılabilir.

4.10. 375 ada 36 numaralı parselde yapılacak olan yapılarda asma kat yapılamaz. Bu alanda mimari avan proje belediyesi tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

4.11. 1218 numaralı ada içerisinde yer alan rekreasyon alanında mevcut tesisler korunacak ancak yeni yapı yapılamayacaktır.

4.12. 110 ada 3 numaralı parselde yer alan Sanayi Alanı'na ait arıtma tesisi yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılabilir.

4.13. 2046 ada 5 numaralı parselde konutun yanı sıra ticari tesisler ile sosyal kültürel tesisler yapılabilir.

4.14. Kumluca Deresine DSİ tarafından kanal inşa edildikten sonra 1765 Ada 1 Parsel ve 486 Ada 7 ve 8 Parseller yapılaşmaya

4.15. 191 Ada 11 Parselde:

4.15.1. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez.

4.15.2. Resmi Kurum Alanında 3 Bodrum Kat yapılabilir. Bu katlardan 1 (Bir) bodrum kat iskan edilebilir. Bu kat Emsale dahildir. 2 bodrum kat kamu kullanımına açık otopark alanı olarak düzenlenebilir. Otopark alanı olarak düzenlenen bodrum katları Emsale dahil değildir.

4.15.3. Çekme mesafeleri bodrum katlarda uygulanmayacaktır.

4.16. Muhittin Mahallesi 1616 Ada 8 parseldeki mevcut alışveriş merkezi ile 1615 ada 8 parselde yeni yapılacak alışveriş merkezinin otopark yönetmeliğinin 2. maddesinin k bendine istinaden gerekli otopark alanı bedele dönüştürülmeden parsel bünyesinde karşılanacaktır.

4.17. Kadastro yenilemesi yapılan yerlerde; imar hatları ile sayısal kadastral hatların çakışmaması halinde kadastral hatlara göre uygulama yapılır. (01.10.2014 tarih ve 2014/389 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.)

4.18. 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesine istinaden kat yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik yapılan plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan ve onama tarihinden önce yapı ruhsatı almış parseller için yapı ruhsatı ile verilmiş hakları saklı kalacaktır. Bu binaların yıkılıp yeniden yapılması veya ek bina için yapı ruhsatı alınması halinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

4.19. 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanunun 6. maddesine istinaden kat yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik yapılan plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan parsellerde İmar planında belirlenmiş yükseklik ve kat adedinden daha düşük kat ve yükseklikte bina yapılabilir. Bu durumda parsel içerisinde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

4.20. Kumyol Caddesinde, Çorlu Otogarı önünden Çorlu Belediyesi istikametinde Garaj 1. Sokak-Karagözler Sokak kesişiminden başlayarak Şinasi Kurşun Caddesi ile kesiştiği yere kadar olan kısmında yolun sağ tarafında yol kenarı parklanma yapılabilir. (14.04.2021/792 TBMMK)

5. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN NOTLARI

5.1 (12.08.2020/784 TBBMK)
Toplumsal yaşamı kolaylaştırmak ve desteklemek amacıyla yaya ve taşıt akışını engellememek, sökülüp takılabilir ve teknik gerekliliğe uygun malzemelerden yapılması koşuluyla belediyenin tasarrufu altında bulunup da imar planında yol, meydan, park ve yeşil alan kullanımında kalan sahalarda: toplu taşıma durakları, çöp kutuları, işaret levhaları, aydınlatma elemanları, bayrak ve elektrik direkleri, telefon kulübeleri,ilan ve reklam panoları, oturma birimleri, posta kutuları, pergola ve arkatlar, su elemanları, çeşme, bebek bakım ünitesi, 6 m2'yi geçmeyen güvenlik ve kontrol ünitesi, tuvalet, para çekme makinası, mescit, büfe, kiosk, 15m2'yi 15m2'yi ve yüksekliği 4,5 metreyi geçmeyen taksi durağı binası, 20 m2'yi geçmeyen ve yüksekliği 4,5 metreyi aşmayan muhtarlık binası yapımına izin verilebilir.
Yukarıda sayılan yapılar kent mobilyası niteliğinde olup fenni mesuliyetinin inşa eden tarafından üstlenilmiş olunması kaydıyla yapı ruhsatına tabi değildir. Ancak sayılan yapı ve binalardan; telefon kulübeleri, ilan ve reklam panoları, arkatlar, su elemanları, çeşmeler, bebek bakım üniteleri, güvenlik ve kontrol noktaları, tuvaletler, para çekme makinaları ve muhtarlık binaları yapılmak istenen yere göre, belediyelerin ulaşım, emlak istimlak, park ve bahçeler ve fen işleri birimlerinin uygun görüşü ve kent estetik komisyonu veya kurulu kararıyla yapılabilir.
Söz konusu yapılardan taksi durağı binalarına, büfelere ve parklara yapılacak yapılara, yapılacağı yere göre göre adı geçen ilgili belediye müdürlüklerinin olumlu görüşünün yanı sıra belediye encümen kararıyla izin verilebilir.
Bu maddenin uygulanmasında belirtilmeyen tüm hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri esas alınır.
İmar planında yol, meydan, park ve yeşil alan kullanımında kalan sahalarda ve bina çatılarında, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 62. maddesine uyulması şartıyla ve ilgili diğer mevzuata uygunluğun sağlanması kaydıyla elektronik haberleşme istasyonlarının ve yapılarının yapılmasına başka bir imar planı kararına ihtiyaç olmaksızın kent estetik komisyonu veya kurulu kararıyla izin verilebilir.

5.2 (14.04.2021/771 TBMMK)
A-2 ve İ-2 yapı adalarında tek bağımsız bölümlü konutlarda zemin terasları ve bodrum katlarla yapılan teknik hacim alanlarının asgari ölçüden fazlası %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.
Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.
Bina cephe hattı içerisinde kalan ve bağımsız bölüm net alanının %15'i aşmayan gömme balkonlar edilmek kaydıyla emsal haricidir. %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.
Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.

5.3 (14.07.2021/1337 TBMMK)
Ayrık ve İkiz nizam yapı adalarında ortak alan veya bağımsız bölüm eklentisi olarak düzenlenen, yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ile açık havuzlar ilave %30 emsal hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal ve taks haricidir.

5.4 (13.12.2023/1753 TBMMK)
"Binaların dönüşümüne imkân sağlayarak deprem afetiyle oluşabilecek can kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla 1999 yılı ve öncesi yapı ruhsatlı parsellerin veya 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu belgelenen parsellere ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: "ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değerin üzerine %20'i ilave edilerek" yapılır veya yapılacak yapının toplam inşaat alanı: "Mevcut yapının yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesindeki toplam yapı inşaat alanı esas alınarak bu değer üzerine %20'si daha ilave edilmesi suretiyle" hesaplanır. Yukarıda sayılan emsal ve inşaat alanı hesabı yöntemlerinden ve emsal değerlerinden yapanın isteğine bağlı olarak avantajlı olanı esas alınır.
Bina dönüşümü yapılacak parsellerin, üzerlerinde kendisiyle aynı nitelikte 1999 yılı ve öncesi yapı ruhsatlı parsellerin veya 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu belgelenen parsellerle tevhid edilerek tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi durumunda, birleşmeden önceki her bir parsel için emsal hesabı veya toplam inşaat alanı hesabı bu plan notu maddesinin ilk paragrafına göre ayrı ayrı ilaveli olarak yapılarak elde edilen sonuçların toplanması ve bu toplam değerin üzerine %5'i daha eklenerek emsale esas inşaat alanı veya toplam inşaat alanı belirlenir.
Bahse konu bina dönüşümü yapılacak parsellerin üzerinde bina bulunmayan komşu parsel veya parselleriyle tevhid edilerek tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi halinde: bina dönüşümü yapılacak önceki parselin veya parsellerin "ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değerin üzerine %25'i ilave edilerek" bulunan emsale esas inşaat değeri ile boş parsellerin meri imar planındaki emsale esas inşaat alanına %25'i ilave edilerek bulunan değerler toplanmak suretiyle yeni parselin emsale esas inşaat alanı hesaplanır.
Bahse konu bina dönüşümü yapılacak parsellerin üzerinde bina bulunmayan komşu parsel veya parselleriyle tevhid edilerek ada bazında tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi halinde ise: bina dönüşümü yapılacak önceki parselin veya parsellerin "ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değerin üzerine %30'u ilave edilerek" bulunan değer ile boş parsellerin meri imar planındaki emsale esas inşaat alanlarına %30'u ilave edilerek bulunan değerlerin toplanması suretiyle yeni parselin emsale esas inşaat alanı hesaplanır.
Ayrık ve blok nizamda Taks değeri: yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalınmak kaydıyla 0,50 dir. Ancak bu binaların emsal hesapları her durumda ve her şartta sadece yukarıdaki paragraflara göre yapılır.
Bu plan hükmünün her türlü uygulanmasında parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya müktesep ve ilave emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda bahse konu parsellerin ve tevhid edilmiş yeni parsellerin en fazla bina kat adedi değeri (Yençok): bina için ilk yapı ruhsatı alınan tarihteki bina kat adedinin (Yençok) bir adet fazlasıdır. Parsellerin yukarıdaki paragraflar uyarınca tevhid edilmeleri durumunda tevhid edilmiş yeni parselin en fazla bina kat adedi (Yençok) hesabı: her bir parselin ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan bina kat adetlerinin (Yençok) en fazla olanı esas alınarak belirlenir.
Ancak buna rağmen parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya müktesep ve ilave emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda da tevhid edilmiş yeni parselin en fazla bina kat adedi (Yençok) hesabı: her bir parselin ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan bina kat adetlerinin (Yençok) en fazla olanının bir adet fazlası esas alınarak belirlenir.
Bu madde kapsamında yapılacak binaların yapı nizamlarının ve kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.
Ayrık ve blok yapı nizamına sahip parsellerde, yapı ruhsatı aldığı tarihten sonra gerçekleşen imar planı değişikliği suretiyle yapılması gereken yeni kamu hizmet alanlarına terkinler nedeniyle yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenen Taks değeri kullanımına imkân vermemesi durumunda bu parsellerde yapılacak binalar, parselin komşuluğunda yer alan parsellerde veya imar adasında yerinde oluşmuş yol boyu ön cephe imar hattının önüne çıkılmaması şartıyla plan paftasında yazılan değerlere bakılmaksızın tüm imar yollarına ve komşu parsellere 3'er metre'ye kadar yaklaşabilir.
Meri uygulama imar planlarıyla bu madde arasında oluşabilecek uyuşmazlıklarda bina dönüşümünü kolaylaştırmak amacıyla Emsal (Kaks) ve en fazla bina kat adedi (Yençok) değerleri yönünden yapanın isteğine bağlı olarak avantajlı olan değerler esas alınır."
Plan notlarının bu madde hükümleri dışındaki Emsal (Kaks) ve bina kat adedi ilavelerine ilişkin diğer plan notlarında yer alan artışlardan faydalanan parseller bu plan notunda belirtilen emsal (Kaks) ve bina kat adedi artışlarından faydalanamazlar.
Yapı yasaklı alanlar, jeolojik sakıncalı alanlar ile jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlar, sit alanları ile diğer ilgili koruma alanları, afete maruz alanlar, taşkın alanları, orman alanları, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları bu plan notu hükmünün dışındadır.
Bu plan notu, geçmişte herhangi bir yapı ruhsatı alınmayıp tek başına veya bunların kendi aralarında yapılacak tevhidle yapılaşmak isteyen parsellere herhangi bir hak oluşturmaz.
"Binaların dönüşümüne imkân sağlayarak deprem afetiyle oluşabilecek can kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu ilgili resmi kurum veya kurumlarca onaylanarak belgelenen ve yapı ruhsatı alınarak inşa edilmiş veya herhangi bir yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş binaların parsellerine, varsa imar planına göre kamuya terklerinin yapılması şartıyla ve parsel üzerinde yapılmış tüm binaların yıkılmış olması kaydıyla uygulama imar planında belirtilen veya planlı alanlar imar yönetmeliğine göre belirlenen emsal değerine %20 ilave edilerek ya da bitişik nizama sahip parsellerde bina taban alanı ile plandaki bina kat adedinin çarpımıyla bulunan toplam inşaat alanı değerine %20 eklenerek yeni yapı ruhsatı verilir.
Bu plan notunun uygulanmasında ayrık ve blok nizamda Taks değeri: yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalınmak kaydıyla 0,50 dir.
Ancak bu binaların emsal hesapları her durumda ve her şartta sadece yukarıdaki paragrafa göre yapılır.
Bu plan notu dâhilinde parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya ilave emsal haklarının kullanılamadığı durumlarda imar planında belirtilmiş bina kat adedine (Yençok) bir adet kat daha eklenerek en fazla bina kat adedi (Yençok) değeri bulunur.
Bu madde kapsamında yapılacak binaların yapı nizamlarının ve kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.
Plan notlarının bu madde hükümleri dışındaki Emsal (Kaks) ve bina kat adedi ilavelerine ilişkin diğer plan notlarında yer alan artışlardan faydalanan parseller, bina dönüşümlerine ilişkin diğer hükümlerinden yararlanan parseller ve üzerinde sıfır kotu üstü 2 adet kat adedine veya 2'den daha az kat adedine sahip bina bulunan parseller ile planda bitişik nizama sahip olup da aynı zamanda planda verilen en fazla bina kat adedinden sıfır kotu üzerinde daha az katlı bina yer alan parseller bu plan notunda belirtilen Emsal (Kaks) ve bina kat adedi artışlarından faydalanamazlar.
Yapı yasaklı alanlar, jeolojik sakıncalı alanlar ile jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlar, sit alanları ile diğer ilgili koruma alanları, afete maruz alanlar, taşkın alanları, orman alanları, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile bu plan notu maddesinin ilk paragrafında belirtilen niteliklere sahip olup da yapılacak ifrazlarla ya da aynı veya farklı nitelikteki parsellerle yapılacak tevhidlerle oluşacak yeni parseller ve bu plan notunun onayından sonra ruhsatsız bina yapımı veya ruhsatsız kat ilavesi nedeniyle İmar Kanunu'nun 32. Maddesinde belirtilen tespitin veya ilgili idarece onaylı belgeyle tespitin yapıldığı binaların parselleri ve geldileri bu paragrafta veya bir önceki paragrafta sayılan nitelikte olan parseller bu plan notu hükmünün dışındadır.

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa, Çorlu, Çerkezköy, Hayrabolu, Malkara, Kapaklı, Şarköy ve Marmaraereğlisi İlçelerine ait işin 1.Etabı Kapsamında 329 Adet 1/5000 ve 1503 Adet 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita Emi Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş. Tarafından Üretilmiş Olup 3194 Sayılı İmar Kanunun 7/A Maddesi Gereğince İncelendi ve Başkanlık Makamının 05 / 12 / 2016 Tarihli Yönergesi Uyarınca Onandı.

İNCELEYEN
B. Çokuroğlu
Betül ÇONKUROĞLU
Harita Mühendisi

KONTROL
İbrahim Turgut BOLAT
Harita Şube Müdür V.

ONAY
15.../01/2018
Dilşad ERGİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

ÇORLU İLAVE + REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

—·—·— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Koordinatlar ve Pafta Bölümlemesi En Son Güncellenen TUTGA'ya Bağlı 2005.0 Epoğunda, GRS80 Elipsoidi, 3 Derecelik Dilim Genişliğinde Ve Transversal Mercator (Tm) İzdüşümünde, 27 Derecelik DOM Esasına Göre Düzenlenmiştir. Ağustos 2015 Tarihinde Çekilen YÖA=10 cm Olan Renkli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir. Yapılar Saçak Çizgileriyle Gösterilmiştir.

1
1-Seymen Mahallesi

1/1000

YÜKLENİCİ
EMİ GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
Murat KANAT
Harita Mühendisi

SEYMEN
(ÇORLU-TEKİRDAĞ)
F19-c-14-d-3-b