

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

ÇORLU İLAVE REVİZYON 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA YERİ

06.02.2014 tarihi ve 2014/77 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı tarafından onaylanan “Çorlu İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” Plan Notları üzerinde değişikliğe konu olup söz konusu plan değişikliği F19C14D3B paftasında yer almaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇESİ

Çorlu İlave ve Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan uygulamalarda; imar uygulamaları, 18. Madde uygulaması, inşaat ruhsatı projelendirme aşamasında yaşanan sorunların çözüme yönelik olarak plan notlarında değişiklik yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. İdareimizce yapılan çalışmalar neticesinde Plan Notlarının 2.3, 2.5, 2.24, 2.31, 2.32, 3.1.1, 3.2.3 ve 5.2 nolu maddelerinde düzenleme; 2.29 nolu plan hükmünün iptal edilmesine, 2.33 ve 2.34 nolu maddelerin eklenmesine yönelik değişiklik yapılmıştır. Bahse konu plan notları mevcut ve öneri şeklinde tablo halinde düzenlenmiştir.

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI
2. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ	
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.	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. diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere ait olduğu bağımsız bölümün(müstakil yapılar da dahil) bağlı olduğu bir alt katın brüt alanının % 30 unu geçmemek şartıyla piyesler, %20 sini geçmemek şartıyla da piyes önlerine teras 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

ÇORLU UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

<p>Çatı şekilleri konut ve ticaret bölgelerinde; ayrıık nizamlarda her yöne, ikiz nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne, bitişik nizamlarda bitişik olan taraflar hariç her yöne eğimli yapılması zorunludur.</p> <p>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.</p>	<p>örtülemez, kapatılamaz. Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir. Teras çatı yapılması durumunda çatı arası yapılması mümkün değildir.</p> <p>Çatı şekilleri konut ve ticaret bölgelerinde; ayrıık nizamlarda her yöne, ikiz nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne, bitişik nizamlarda bitişik olan taraflar hariç her yöne eğimli yapılması zorunludur.</p> <p>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 ayrıık yapılaşma hükümlerine tabi yapılarda çatı şekli ve eğimi (%45 eğimin içerisinde kalmak koşuluyla) serbesttir.</p>
<p>2.5. Arka bahçe mesafesi H/2 dir.</p> <p>Ancak formülün kullanılması sonucunda bina derinliği 8 m ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 3m' ye kadar düşürülecektir.</p> <p>Minimum bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanamadığı durumlarda ilgili müdürlük tarafından ada bazında değerlendirme yapılarak yapı ruhsatı düzenlenir.</p> <p>Bitişik Nizam hariç yapı nizamına (ayrıık, ikiz, blok) tabi parsellerde TAKS sağlanamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi Açık/Kapalı çıkma yapılmaması kaydıyla 5 metreye kadar düşürülebilir.</p>	<p>2.5. Arka bahçe mesafesi H/2 dir.</p> <p>Ancak formülün kullanılması sonucunda bina derinliği 8 m ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 3m' ye kadar düşürülecektir.</p> <p>Minimum bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanamadığı durumlarda ilgili müdürlük tarafından ada bazında değerlendirme yapılarak yapı ruhsatı düzenlenir.</p> <p>Bitişik Nizam hariç yapı nizamına (ayrıık, ikiz, blok) tabi parsellerde TAKS sağlanamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi Açık/Kapalı çıkma yapılmaması kaydıyla 5 metreye kadar düşürülebilir.</p> <p>Ancak formülün kullanılması sonucunda;</p> <p>2.5.1 Minumum bina derinliğinin sağlanamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi 3m' ye kadar düşürülebilir.</p> <p>2.5.2 Bitişik Nizam hariç diğer yapı nizamına (ayrıık, ikiz, blok) tabi parsellerde ise TAKS sağlanamadığı durumlarda da arka bahçe mesafesi 5 metreye kadar düşürülebilir.</p>

ÇORLU UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

	<p>Yukarıda yer alan tüm durumlarda yapılacak çıkımlar; hiçbir şekilde h/2 deki çıkma ile yapabileceği üst kat yapılaşma hattını geçemez.</p> <p>Minimum bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanamadığı durumlarda ilgili Müdürlük tarafından ada bazında, parsel için değerlendirme yapılarak yapı ruhsatı düzenlenebilir.</p>
2.24. 5 ve üzeri katlarda bodrum yapılması zorunludur.	2.24. 5 ve üzeri katlarda bodrum yapılması zorunludur. Bina saçak seviyesi 21.50 m. ve üzeri yükseklikteki yapılarda, binanın saçak seviyesi kotunun, temel alt kotuna oranı 1/6 dan az olamaz.
2.29. Yerleşme bölgelerinde, yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde; ön bahçe mesafesi 5.00 m.den fazla olan yerlerde otopark ihtiyacı karşılanabilir.	2.29. Yerleşme bölgelerinde, yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde; mimari projesi ve uygulama belgesinde 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.	Site olan yerlerde bahçe duvarlarının, yaya ve araç girişlerinin vaziyet planında gösterilmesi zorunludur.
2.31. Zeminden girişleri ayrı olan birleşik bağımsız birimlerden oluşan yapılarda blok boyu 40 m den uzun olan tasarımlar Mimari Estetik Komisyonunca değerlendirilecektir.	2.31. Zeminden girişleri ayrı olan birleşik bağımsız birimlerden oluşan yapılarda konut yapılarında (sıra evler v.b.) 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 artırılır. Bu parsellerde planla veya yönetmelikle belirlenen TAKS oranı aşılmamak, kapalı ve açık çıkma yapılmamak kaydıyla arka bahçe mesafesi 5 m.'ye kadar düşürülebilir.	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. artırılabilir ve artırılması durumunda son kat h/2'ye ve emsal hesabına dahil edilmez. Bu parsellerde planla veya yönetmelikle belirlenen TAKS oranı aşılmamak, kapalı ve açık çıkma yapılmamak kaydıyla arka bahçe mesafesi 5 m.'ye kadar düşürülebilir.
	2.33. Mimari projelerde yapılacak tek cephesi açık gömme balkonlar, bulunduğu katın cephesinden en fazla 2.00 m derinlikte olabilir.
	2.34. Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki

	kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alan olup, bu alanlar %30 emsal hesabına dâhil edilir.
3. FONKSİYON ALANLARI	
3.1. KONUT ALANLARI	
<p>3.1.1 Bu alanlarda onaylı imar planları ile getirilen hükümler (yoğunluk, emsal, ifraz şartları vb.) geçerlidir.</p> <p>Min.Bina Cephesi:7.00 m.</p> <p>Min.Bina Derinliği: 8.00 m.</p> <p>Min.Parsel Cephesi:15.00 m.</p> <p>Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.</p> <p>İlave kat yapılmaması kaydıyla müstakil bir veya iki katlı yapılarda minimum bina cephe ve derinlik şartı aranmayacaktır.</p> <p>Planla belirlenen kat adedinin 3 (üç) veya daha az olması; bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesinin bırakılması ve ilave kat yapılamayacağını ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir.</p>	<p>3.1.1 Bu alanlarda onaylı imar planları ile getirilen hükümler (yoğunluk, emsal, ifraz şartları vb.) geçerlidir.</p> <p>Min.Bina Cephesi:7.00 m.</p> <p>Min.Bina Derinliği: 8.00 m.</p> <p>Min.Parsel Cephesi:15.00 m.</p> <p>Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.</p> <p>İlave kat yapılmaması kaydıyla müstakil bir veya iki katlı yapılarda minimum bina cephe ve derinlik şartı aranmayacaktır.</p> <p>Planla Ayrık yapılaşmaya tabi parsellerde belirlenen kat adedinin 3 (üç) veya daha az olması; bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesinin bırakılması ve ilave kat yapılamayacağını ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir.</p>
3.2. TİCARET ALANLARI	
<p>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. Bunların dışında 6306 sayılı yasa ile kentsel dönüşüm yapılacak yerlerde; zemin katlarda konut veya ticaret kullanımı serbesttir. +0.00m kotunun alınacağı nokta ile parselin yola cephe köşe noktaları arasına kırmızı kotların 1,20 m'den fazla fark var ise zemin katların isteğe göre konut alanı olarak kullanılabilir.</p>	<p>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. Bunların dışında 6306 sayılı yasa ile kentsel dönüşüm yapılacak yerlerde; zemin katlarda konut veya ticaret kullanımı serbest olup otopark ihtiyacının sağlamadığı durumlarda, zemin katlar otopark olarak kullanılabilir. +0.00m kotunun alınacağı nokta ile parselin yola cephe köşe noktaları arasına kırmızı kotların 1,20 m'den fazla fark var ise zemin katların isteğe göre konut alanı olarak kullanılabilir.</p>

5. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN NOTLARI

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 dâhil edilmek kaydıyla emsal haricidir.

-Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dâhil 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 dâhil edilmek kaydıyla emsal haricidir.

-Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.

5.2 (14.04.2021/771 TBMMK)

- ~~A-2 ve İ-2 yapı adalarında tek bağımsız bölümlü İki (2) kata kadar yapılan müstakil girişli (tek, ikiz ve sıra evler, vb.) konutlarda zemin terasları ve bodrum katlarla yapılan teknik hacim alanlarının asgari ölçüden fazlası~~ %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.

- ~~İki (2) kata kadar yapılan müstakil girişli (tek, ikiz ve sıra evler, vb.) konutların bodrum katlarda zemin kat izdüşümünü geçmeden yapılacak müstemilatlar %30 hesabına dâhil edilmemek kaydıyla emsal haricidir.~~ Kademeli Temel Uygulaması İle Depreme Karşı Dayanıklılığının Azaltılmaması Amacıyla Bodrum Katlarda Toprak Ve Plastik Dolgu Yapılabilir. Ayrıca Bodrum Katlarda Bulunan Teknik Hacimlerin Asgari Alanları En Fazla 4 Katına Kadar Artırılabilir Ve % 30 Hesabına Dahil Edilmez.

- Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dâhil 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 dâhil edilmek kaydıyla emsal haricidir.

- Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.