

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. İdaremizce yapılan çalışmalar neticesinde Plan Notlarının 2.6, 2.16.1, 2.16.2, 2.16.5, ve 3.2 nolu maddelerinde düzenleme; 2.16.8. nolu plan hükmünün eklenmesine yönelik değişiklik yapılmıştır. Bahse konu plan notları mevcut ve öneri şeklinde tablo halinde düzenlenmiştir.

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI
2. ÖZEL HÜKÜMLER	
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 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	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 KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE KENDİ İÇİNDEN İRTİBATLANDIRMAK, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BRÜT ALANININ % 30 UNU GEÇMEMEK VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK ÜZERE PİYESLER YAPILABİLİR. DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK ÜZERE AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN(MÜSTAKİL YAPILAR DA DAHİL) BAĞLI OLDUĞU BİR ALT KATIN BRÜT ALANININ % 30 UNU GEÇMEMEK ŞARTIYLA PİYESLER, %20 SİNİ

ÖNERLER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

<p>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.</p> <p>ÇATI ŞEKİLLERİ KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE; AYRIK NİZAMLARDA HER YÖNE, İKİZ NİZAMLARDA İKİZLEMESİ YAPILAN TARAFTA ALIN DUVARİ HARIÇ HER YÖNE, BİTİŞİK NİZAMLARDA BİTİŞİK OLAN TARAFLAR HARIÇ HER YÖNE EĞİMLİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.</p> <p>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.</p>	<p>GEÇMEMEK ŞARTIYLA DA PİYES ÖNLERİNE TERAS 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.</p> <p>ÇATI ŞEKİLLERİ KONUT VE TİCARET BÖLGELERİNDE; AYRIK NİZAMLARDA HER YÖNE, İKİZ NİZAMLARDA İKİZLEMESİ YAPILAN TARAFTA ALIN DUVARİ HARIÇ HER YÖNE, BİTİŞİK NİZAMLARDA BİTİŞİK OLAN TARAFLAR HARIÇ HER YÖNE EĞİMLİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.</p> <p>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 1 YA DA 2 KATI GEÇMEYEN AYRIK YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE TABİ YAPILARDA ÇATI ŞEKLİ VE EĞİMİ (%45 EĞİMİN İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA) SERBESTTİR.</p>
<p>2.16.KONUT ALANLARINDA,</p> <p>2.16.1 BU ALANLARDA 12M. VE ÜZERİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA, BİNALARIN SADECE ZEMİN KATLARINDA HALKIN GÜNLÜK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK İŞYERLERİ YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA YAPILACAK İŞYERLERİNDE ASMA KAT YAPILAMAZ.</p>	<p>2.16.1 BU ALANLARDA 12M. VE ÜZERİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA, BİNALARIN SADECE ZEMİN KATLARINDA VEYA TALEP EDİLMESİ HALİNDE TEK KATLI OLARAK; HALKIN GÜNLÜK İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK İŞYERLERİ YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA YAPILACAK İŞYERLERİNDE ASMA KAT YAPILAMAZ.</p>

ÖNERLER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

<p>2.16.2 BU ALANLARIN ZEMİN KATLARINDA YER ALACAK İŞ YERLERİNDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YAPILABİLİR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE YAPILACAK İŞYERİ EMSAL M2 Sİ, İNŞAAT RUHSATINA ESAS MİMARİ PROJEDE KULLANILAN EMSAL M2'SİNİN %35'İNDEN FAZLA OLMAMAK KAYDIYLA TEK KATLI İŞYERİ YAPILABİLİR. (02.03.2022 TARİH 55 SAYILI ÇBMK)</p>	<p>2.16.2 BU ALANLARIN ZEMİN KATLARINDA YER ALACAK İŞ YERLERİNDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YAPILABİLİR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE YAPILACAK İŞYERİ EMSAL M2 Sİ, İNŞAAT RUHSATINA ESAS MİMARİ PROJEDE KULLANILAN EMSAL M2'SİNİN %35'İNDEN FAZLA OLMAMAK KAYDIYLA TEK KATLI İŞYERİ YAPILABİLİR. (02.03.2022 TARİH 55 SAYILI ÇBMK)</p> <p>BU ALANLARDA YER ALACAK İŞ YERLERİNDE; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN FONKSİYONLAR YAPILABİLİR. BİNA ALTINDA VE/VEYA MÜSTAKİL TEK KATLI İŞYERLERİNİN TOPLAM EMSALİ, İNŞAAT RUHSATINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT M2'SİNİN % 35'İNDEN FAZLA OLAMAZ.</p> <p>AYRICA ZEMİN KAT ÜZERİNDE YER ALACAK KONUT ALANLARI, TEK KAT OLMASI HALİNDE ZEMİN KAT OTURUM ALANININ % 50'SİNDEN AZ OLAMAZ.</p>
<p>2.16.5 EN AZ BİNA CEPHESİ:7.00 M., EN AZ BİNA DERİNLİĞİ: 8.00 M. DİR.</p>	<p>2.16.5 EN AZ BİNA CEPHESİ:7.00 M., EN AZ BİNA DERİNLİĞİ: 8.00 M. DİR.</p> <p>İLAVE KAT YAPILMAMASI KAYDIYLA MÜSTAKİL BİR VEYA İKİ KATLI YAPILARDA MİNİMUM BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAYACAKTIR. AYRIK YAPILAŞMAYA TABİİ PARSELLERDE BELİRLENEN KAT ADEDİNİN 3 (ÜÇ) VEYA DAHA AZ OLMASI; BİNA YÜKSEKLİĞİNE UYGUN OLARAK BAHÇE MESAFESİNİN BIRAKILMASI VE İLAVE KAT YAPILAMAYACAĞININ İLGİLİSİNE TEBLİĞ EDİLMESİ KAYDIYLA DAHA AZ KATLI BİNA YAPILABİLİR.</p>
	<p>2.16.8. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDE ETRAFI AÇIK BIRAKILARAK KOLONLAR ÜZERİNDE İNŞA EDİLEN YAPILARDA TABAN ALANI, ZEMİNE OTURAN EN DIŞ ÇEPERLERDEKİ KOLONLARIN DIŞ YÜZEYLERİNİN EN KISA DOĞRU</p>

	<p>PARÇALARIYLA BİRLEŞTİRİLMESİYLE BELİRLENEN ALAN OLUP, BU ALANLAR %30 EMSAL HESABINA DÂHİL EDİLİR.</p>
<p>3. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN PLAN NOTLARI</p>	
<p>3.2 (14.04.2021/771 TBMMK)</p> <p>- A-2 VE İ-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p> <p>- ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p> <p>- BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15'İ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p> <p>- ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p>	<p>3.2 (14.04.2021/771 TBMMK)</p> <p>- A-2 VE İ-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ İKİ (2) KATA KADAR YAPILAN MÜSTAKİL GİRİŞLİ (TEK, İKİZ VE SIRA EVLER, VB.) KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p> <p>- İKİ (2) KATA KADAR YAPILAN MÜSTAKİL GİRİŞLİ (TEK, İKİZ VE SIRA EVLER, VB.) KONUTLARIN BODRUM KATLARDA ZEMİN KAT İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇMEDEN YAPILACAK MÜŞTEMİLATLAR %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. KADEMELİ TEMEL UYGULAMASI İLE DEPREME KARŞI DAYANIKLILIĞININ AZALTILMAMASI AMACIYLA BODRUM KATLARDA TOPRAK VE PLASTİK DOLGU YAPILABİLİR. AYRICA BODRUM KATLARDA BULUNAN TEKNİK HACİMLERİN ASGARİ ALANLARI EN FAZLA 4 KATINA KADAR ARTIRILABİLİR VE %30 HESABINA DAHİL EDİLMEZ.</p> <p>-ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p> <p>- BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15'İ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p> <p>- ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DÂHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.</p>