

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

YENİCE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA YERİ

07.01.2005 tarihi ve 2005/8 sayılı Yenice Belediyesi Meclis Kararı tarafından onaylanan “Yenice Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” Plan Notları üzerinde değişikliğe konu olup söz konusu plan değişikliği F19D25A3C paftasında yer almaktadır.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇESİ

Yenice 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 2.2, 2.3, 2.11, 3.3 ve 5.2 nolu maddelerinde düzenleme yapılmasına; 1.1, 2.15 ve 2.16 nolu plan hükümlerinin eklenmesine yönelik değişiklik yapılmış olup bahse konu plan notları mevcut ve öneri şeklinde tablo halinde düzenlenmiştir.

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI
1-) GENEL YAPILAŞMA KOŞULLARI:	
	1.1 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.
2-) KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI:	
2.2.-) Min. parsel büyüklüğü 300 m ² olacaktır.	2.2.-) Min. parsel büyüklüğü 300 1000 m ² olacaktır.
2.3.-) Min. parsel cephesi: İkiz Nizamda : 12 metre Ayrık Nizamda : 15 metre olacaktır. Min.Bina Cephesi:7.00 m. Min.Bina Derinliği: 8.00 m. Min.Parsel Derinliği: 20.00 m. Min. bina cephesi 7.00 m sağlanamadığı durumlarda, 5.00 m’ye kadar izin verilebilir.	2.3.-) Min. parsel cephesi: İkiz Nizamda : 12 metre Ayrık Nizamda : 15 metre olacaktır. Min.Bina Cephesi:7.00 m. Min.Bina Derinliği: 8.00 m. Min.Bina Cephesi: 5.00 m. Min.Bina Derinliği: 7.00 m. Min.Parsel Derinliği: 20.00 m. Min. bina cephesi 7.00 m sağlanamadığı durumlarda, 5.00 m’ye kadar izin verilebilir.

YENİCE UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

	<p>Ayrık yapılaşmaya tabi parsellerde belirlenen kat adedinden daha az olması (ayrık nizamda); bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesinin bırakılması ve ilave kat yapılamayacağına ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir.</p>
<p>2.11.-) Çatı meyili max. %45'tir. Mahya yüksekliği binanın bitişik olmayan her cephesinde ve saçak ucundan max. %45 eğime göre hesaplanan değeri aşmamak 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 malzemeye 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; bitişik nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne; bitişik nizamlarda bitişik olan taraflar hariç her yöne eğimli yapılması zorunludur. Ancak Yenice Belediyesi tarafından 07.06.2005 tarih ve 8 no'lu meclis kararına göre ruhsat almış, tamamlanmış veya ruhsat süresi devam eden veya ruhsat süresi içinde tamamlandığı tespit edilen binalarda, ruhsat aldığı tarihlerdeki müktesep hakları geçerlidir.</p>	<p>2.11.-) Çatı meyili max. %45'tir. Mahya yüksekliği binanın bitişik olmayan her cephesinde ve saçak ucundan max. %45 eğime göre hesaplanan değeri aşmamak 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 malzemeye 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; bitişik nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne; bitişik nizamlarda bitişik olan taraflar hariç her yöne eğimli yapılması zorunludur.</p> <p>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 aşmamak kaydıyla serbesttir. (Mahya yüksekliği 5,00m'yi geçemez). Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak 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. Bu teras alanının üst izdüşümü ve parapetin dikey izdüşümü hiçbir malzemeye örtülemez, kapatılamaz. Bu yerlerde</p>

YENİCE UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ

	<p>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; 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.</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 ayrık yapılaşma hükümlerine tabi yapılarda çatı şekli ve eğimi (%45 eğimin içerisinde kalmak koşuluyla) serbesttir.</p> <p>Ancak Yenice Belediyesi tarafından 07.06.2005 tarih ve 8 no'lu meclis kararına göre ruhsat almış, tamamlanmış veya ruhsat süresi devam eden veya ruhsat süresi içinde tamamlandığı tespit edilen binalarda, ruhsat aldığı tarihlerdeki müktesep hakları geçerlidir.</p>
	<p>2.15. Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafi 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 dahil edilir.</p>
	<p>2.16. 15 m. ve üzeri yollardan cephe alan konut alanlarında, binaların zemin katlarında veya talep edilmesi halinde tek katlı olarak; halkın günlük ihtiyacını karşılamaya yönelik işyerleri yapılabilir. Konut alanlarında yapılacak işyerlerinde asma kat yapılamaz.</p> <p>Bu alanlarda yer alacak iş yerlerinde; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerinde belirtilen fonksiyonlar yapılabilir. Müstakil tek katlı yapılması halinde işyerlerinin toplam emsali, inşaat ruhsatındaki emsale esas inşaat m²'sinin % 10'undan fazla olamaz.</p>
3.-) TİCARET ALANI YAPILAŞMA KOŞULLARI:	
<p>3.3.-) T.A.K.S. = 0.25 (A-2) Yapı Nizamında T.A.K.S. = 0.40 K.A.K.S. = 0.50 (A-2) Yapı Nizamında K.A.K.S. = 0.80 Max.h = 6.50 metre olacaktır.</p>	<p>3.3.-) T.A.K.S. = 0.25 (A-2) Yapı Nizamında T.A.K.S. = 0.40 K.A.K.S. = 0.50 (A-2) Yapı Nizamında K.A.K.S. = 0.80 Max.h = 6.50 metre olacaktır. Min. parsel büyüklüğü 1000 m² olacaktır.</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 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.

5.2 (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 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.