PLAN MÜELLİFİ:

SARAY BÜYÜKYONCALI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö: 1/1000

İçindekiler:

1. **GEREKÇE:** **3**
2. **YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:** **3**
3. **EKLER** **14**

SARAY BÜYÜKYONCALI MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000

1. GEREKÇE:

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.08.2020/784, 14.04.2021/771, 14.07.2021/1337, 10.09.2025/1113 (Tekirdağ Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notu), 10.09.2025/1112 (İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) Plan Notu) ve 12.11.2025/1360 (Ön Bahçe Otopark Plan Notu) kararlarına istinaden; Saray Büyükyoncalı Mahallesi Uygulama İmar Planında konuya ait plan notu ilavelerinin yapılması gereği doğmuştur.

2. YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTU		PLAN NOTU İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
-	Katlar planda verileni aşamaz.	
-	Planda yapı adalarında tek bir yuvarlak içinde yapı düzeni belirlenmiş ise bu yuvarlakların çizildiği yol boyundan cephe alan parsellere bu yapı düzeni uygulanır.	
-	Planda birden fazla yuvarlak içinde yapı düzeni belirlenmiş ise bu yuvarlakların çizildiği yol boyundan cephe alan parsellere bu yapı düzeni uygulanır.	
-	Planda emsal ve nizam yapılaşma koşulları beraber verilmiş adalarda esas emsaldir. Emsalin tutması için nizamda verilmiş arka-yan bahçe mesafeleri arttırılır.	
-	(TAKS) Taban alanı kat sayısı verilmiş adalarda bina taban alanının parsel alanına oranı, verilen değeri aşamaz. Bu değerle elde edilen zemin kullanma hakkı bahçe mesafeleri ile sınırlıdır. TAKS ile belirlenen max. taban alanı bu sınırlar içinde kalan alandan küçük ise yapının konumu min. Bahçe mesafelerini koruma koşulu ile istenilen şekilde seçilebilir.	
-	(KAKS) Kat alanı kat sayısı verilmiş alanlarda toplam kat alanın parsel alanına oranı verilen değeri aşamaz. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1 m. geçmeyen tesisat katları ile yapının gereksimini karşılamak üzere yapılan garaj	

	kalorifer dairesi gibi müştemilat bu alana dahil değildir.	
	Konut Alanlarında	
-	İkiz nizam verilen adalarda tek kalan parsellere komşu parseller ve o parseli cephe derinliği dikkate alınarak cephe genişliği 30 m. geçmeyen üçlü bir blok teşkil etmek veya tek kalan parsellere ayrık nizam uygulamak Belediyenin yetkisindedir. Cephesi 9 m.den küçük ve iki tarafında kendisine bitişik teşekkül bulunan parsellerde uygulanacak nizam ada için verilmiş nizama bakılmaksızın bitişik olabilir. Köşe başına isabet eden parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine varsa o yol için belirlenen ön bahçe mesafesi alınır. İfraz edilmemiş yerlerde ada orta çizgisi şematiktir.	
-	**Parsel büyüklükleri;** İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel ihdas edilemez. Gelişme alanlarında yeni oluşturulacak imar parselleri için min. Parsel alanı 350 m²dir. Parsel cephesi 14 m.den genişliği 20 m.den az olamaz.	
-	**Bina genişlikleri;** Min. Bina cephesi 6 m. Min. Bina derinliği 7 m'dir. Ayrık nizam uygulanacak yapı adalarında max. Bina cephesi 20 m., ikiz nizam uygulanacak yapı adalarında max. Bina cephesi 30 m., blok nizam uygulanacak yapı adalarında max. Bina uzunuluğu 50 m. Max. Derinlik ise 20 m.dir. Max. Bina yüksekliği H; 1 kat , 3.50 m 2 kat, 6.50 m 3 kat, 9.50 m 4 kat, 12.50 m.dir.	
-	**Ön bahçelerde;** Planda yuvarlak içinde yapı düzeni belirlenmiş adalarda yazılmış olan ön bahçe mesafesi adadaki tüm parsellerde yoldan çekilme mesafesi olarak uygulanır. Yoldan çekilme mesafesi yapı yaklaşma sınırı olarak verilmişse bu mesafelere uyulur.	
-	**Arka bahçelerde;** Arka bahçe mesafesi h/2'dir. Parselin iki tarafında bina varsa arka bahçe mesafesi 3 m.nin altına düşmemek kaydıyla teşekküle uyulacaktır. Bina derinliğinin 2-3 katlı	

	binalarda 7 m'den, 4 katlı binalarda 9 m'den az kalması halinde arka bahçe mesafesi 3 m'ye kadar düşebilir.	
-	**Yan bahçelerde;** Adalar üzerine yazılmış ölçülere uyulur.	
	Konut Dışı Çalışma Alanlarında	
-	Bu alanlar çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan ve atık madde yaymayan iş yeri, atölye, mamul madde teşhir ve satış yerleri, motel, lokanta bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler ve depoların yapılabileceği alanlardır. Min. Parsel büyüklüğü 2000 m²dir. E:0.60 olup max. H: 12.50 m'dir.	
	Genel Hükümler	
-	Mera alanı dışında toplu konut planlaması düşünülen bölgelerde bulunduğu yerin emsaline %10 ilave edilerek uygulama yapılır.	
--	Paftalarda işaretli taşkın alanlarının, DSİ ve ilgili kuruluşlarca ıslah tesisleri yapılmadan iskana açılması mümkün değildir.	
-	Belde 3. Derece deprem kuşağı üzerinde bulunduğundan tüm yapılarda deprem yönetmelik esaslarına uyulması gerekmektedir.	
-	Haritalarda yeri işaretlenmiş olan 'önlem alınarak yerleşilecek alanlar' da ve diğer yapılarda jeolojik etüt raporu önerileri dikkate alınacaktır.	
-	Enerji nakil hatları altındaki parseller için ada nizamı değil TEK'in vereceği görüş geçerlidir.	
-	Kot, tabii zemin oratalasından alınacaktır. Meyilden dolayı bir kattan fazla iskana müsait kat kazanılamaz kazanılan kat KAKS'na dahildir.	
U	Kamuya ayrılan alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılmayacaktır. Ada orta çizgileri şematiktir.	
D	Dondurulmuş alanlarda tevsi yapılamaz. Daha sonra konut alanı olarak planlanıp, yakın çevresi koşullarına uydurulacaktır.	
▲	Tek sıra parselin cephe yönü	
	Çıkmalar	
-	Ön bahçe:5 m olan yerlerde 1.5, ön bahçe 3 m olan yerlerde 1 m kapalı ve açık çıkma yapılabilir. Arka bahçe mesafesi içinde 1 m kapalı ve açık çıkma yapılabilir. Yan bahçe mesafesi içinde bina derinliğinin 1/3'ü kadar	

	açık çıkma yapılabilir. Kapalı çıkmalar KAKS'na dahildir.	
-	Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili meri mevzuat hükümleri uygulanır.	
	İLAVE HÜKÜMLER	
1.		***TEKİRDAĞ BİNA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU (TBBMK 10.09.2025-1113)*** Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasını teşvik etmek amacıyla, 4708 sayılı kanun öncesinde yapı ruhsatı bulunan veya 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu hususta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış parseller için yapılaşma koşulları aşağıdaki gibi uygulanacaktır: **A-** Parsellerin münferit olarak dönüşmesi durumunda emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı; meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır. Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi= Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin bir adet fazlası olarak kabul edilir. **B- Kentsel Dönüşüm maksadıyla tevhid edilen parsellerde** yeni parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı; meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına %30 ilave edilerek yapılır. Ancak tevhide konu olan boş parsellerin toplam alanının, içerisinde yapı olan riskli parsellerin toplam alanından büyük olması durumunda; boş parsellerin toplam alanının içerisinde yapı olan riskli parsellerin toplam alanında fazla olan kısmı için emsal artışı uygulanmaz. Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi= Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin iki adet fazlası olarak kabul edilir. Parsellerin tevhitleri durumunda Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınabilir. **C-** Üzerinde birden fazla bina bulunan en az iki bloklu site halinde oluşmuş parsellerin parsel bazında dönüştürülmesinin istenmesi durumunda bahse konu parsel tevhit edilmiş parsel olarak kabul edilerek parselin emsale esas veya toplam

1.		inşaat alanı hesabı; meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına %30 ilave edilerek yapılır. Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi= Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin iki adet fazlası olarak kabul edilir. **D-** **1.** **Ada bazında** dönüşüme girecek parsellerde yeni parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı; meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına %40 ilave edilerek yapılır. Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi=Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin üç adet fazlası olarak kabul edilir. Tevhit edilmiş parsellerin Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınabilir. **2.** Tek parselden oluşan adaların, ada bazında dönüşmesi durumunda emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı; meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına %40 ilave edilerek yapılır. **3.** Ada bazında yapılacak olan dönüşüm uygulamaları kapsamında, ada bütünlüğünün sağlanması için, projeye dahil edilebilecek olan yapılarla ilgili olarak, 4708 sayılı yasa kapsamında yeni yapı ruhsatını almış ve 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu konuda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış parsellerdeki binaların yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması amacıyla bu parseller için emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı; parselin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %50 ilave edilerek yapılır. **<u>Uygulama ve Yapılaşma Hükümleri:</u>** Bu plan notu hükümlerinin her türlü uygulamasında; **1.** Bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren münferit

1.		parsellerin veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan parsellerin bu plan notu hükümlerinden faydalanabilmeleri içim plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın zemin kat bitişik veya blok nizam koşullarına uymak koşulu ile üst katlarda ayrık nizam yapı koşullarına göre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek ayrık nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmesi zorunludur. Ancak imar adasında bitişik nizam veya blok nizam teşekkül oluşmuş veya parsel cephe - derinlik şartlarının sağlanamaması halinde veya verilen emsal haklarını kullanamaması halinde bitişik nizam veya blok nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir. **2.** Bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parsellerin ada bazında dönüşmesinin istenmesi durumunda, bu plan notlarından gelen emsal haklarından faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın ayrık nizam yapılaşmaları zorunludur. **3.** Bitişik nizam, ayrık ve blok nizam yapılaşma koşullarına sahip riskli yapı parsellerinin bu plan notları dahilinde plan değişikliği olmaksızın ayrık nizam binalar olarak yapılaşmak istenmesi halinde TAKS değeri maksimum 0,60 olarak alınabilecek olup binaların ön, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 3'er metre olarak uygulanabilir. **4.** Bu plan notunun uygulanması kapsamında ayrık nizam yapılaşma koşullu parseller için TAKS değeri; yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla maksimum 0,60 olarak uygulanabilir. Binaların ön, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 3'er metre olarak uygulanabilir. **5.** Meri uygulama imar planının onaylanmasından önce yapı ruhsatını meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedinden daha fazla bina kat adedine göre almış parseller için Yençok bina kat adedi değeri= meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedi değerinin iki adet fazlası alınarak belirlenir. Parsellerin tevhidi durumunda imar planına göre Yençok bina kat adedi değeri fazla olan parseli esas alınır. **6.** Bu madde kapsamında yapılacak binaların kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) ve kullanım türü oranlarının yürürlükteki uygulama

1.		imar planlarına göre belirlenmesi esastır. Ancak imar adasında konut veya ticaret + konut (TİCK) fonksiyonlu teşekkül oluşmuş 12 metre genişliğin altındaki yollardan cepheli parsellerde parsel sahiplerinin talebi halinde teşekküle uygun olarak konut veya ticaret + konut (TİCK) kullanım türünü imar planı değişikliğine gerek olmaksızın uygulamaya Belediyesi yetkilidir. **7.** Meri imar planında belirtilen yollara, donatı alanlarına ve kamu hizmet alanlarına dair terkler veya devirler yapılmadan uygulama yapılamaz. **8.** Bu plan notunun onaylanmasından önce 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı tespiti yapılıp üzerindeki yapılar yıkılarak inşaat ruhsatı alınmış parseller bu plan notundan faydalanamazlar. **9.** Kentsel Dönüşüm Plan Notundan faydalanılarak yapı ruhsatı alınması halinde parselde herhangi bir ifraz işlemi uygulanamaz. **10.** Bu plan notu, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti sonucu riskli oldukları belirlenen ve belgelenen yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmeleri şartıyla diğer parsellere hak oluşturur. **11.** Tarımsal niteliği korunacak (tarımsal nitelikli) alanlarda, jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda, orman alanlarında, doğal sit alanlarında, 5366 sayılı yasa uyarınca yetkili mercilerin kararıyla ilan edilen yenileme alanlarında, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ve rezerv alan ilan edilen alanlarda, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine göre ilan edilmiş kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında kalan taşınmazlar bu plan notunun tüm hükümlerinin dışındadır. **12.** Uygulama imar planlarının diğer plan notlarında var olan emsal hesabının yapılmasına ilişkin olanları hariç olmak üzere belli şartlarda doğrudan emsal değerini artıran diğer plan notlarından faydalanan taşınmazlar bu plan notunun emsal değeri artırıcı hükümlerinden yararlanamazlar. **13.** Bu plan notu hükümlerinin yürürlüğe girmesinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yapı ruhsatı için ilgili belediyesine başvuruda bulunulmuş veya yapı ruhsatı alınmış ya da inşaat yapı sözleşmesi imzalanmış veya kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmış parsellerin elde edilmiş hakları kazanılmış hak olarak kabul edilerek bu taşınmazların yapanın isteğine bağlı olarak bina

1.		ve kentsel dönüşüme ilişkin bu plan notundan daha önce geçerli olan bina dönüşümüne ilişkin plan notlarından kaynaklı hakları korunacaktır. Meri imar planına göre yol, yeşil alan, belediye hizmet alanı vb. kamusal alana terki gereken ve terk oranı kök parselin %40'ından fazla olan parsellerde, gerekli terklerin yapılması şartıyla kök parsel miktarına uygulanacak %40 oranında kesinti sonrasında kalan alana göre emsal hesabı yapılacaktır.
2.		**İMAR HAKKI AKTARIMI** **(İMAR TRANSFERİ) PLAN NOTU** ***(TBBMK 10.09.2025-1112)*** Bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi veya kamuya terkedilmesi şartıyla aynı ilçe sınırları dahilinde uygulama imar planları içinde bulunan imar parsellerinin emsale esas inşaat alanına ilave edilerek imar hakkı aktarımı yapılabilir. Devir veya terk işleminden sonra taşınmazın geriye kalan kısmının tek başına yapılaşmaya uygun olmaması halinde taşınmazın tamamının ilgili idare veya kuruma devredilmesi veya kamuya terkedilmesi suretiyle de bu işlem gerçekleştirilebilir. İmar hakkı aktarımı işlemi: devredilen taşınmaz yüzölçümü ile bu taşınmaza en yakın parsellerin emsal (KAKS) değerinin çarpımıyla elde edilen emsale esas inşaat alanının, alıcı imar parsellerinin emsale esas inşaat alanına eklenmesiyle yapılır. İmar hakkı aktarımı işleminde imar hakkı başka parsele taşınacak olan verici parsele birden fazla en yakın parsel bulunması durumunda bahse konu işlemler en yakın parsellerin plandaki emsal değerlerinin aritmetik ortalaması üzerinden gerçekleştirilir. İlgili kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla ilgili idarenin kıymet takdir komisyonunca belirlenecek alıcı ve verici parsellerin birim değerlerinin farklı olması durumunda, verici parselin birim metrekare değerinin alıcı parselin birim metrekare değerine oranının yukarıda hesaplanan aktarımı yapılacak emsale esas inşaat alanıyla çarpılmasıyla aktarımı yapılabilecek nihai alan hesabı yapılır. Bulunan nihai sonuç çerçevesinde, verici parselin mahalle , ada, parsel bilgileri ile alıcı parsele aktarılabilecek emsale esas alan yüzölçümü değerini içeren ve taşınmazın imar hakkı aktarımına konu olduğuna dair şerhin alıcı parselin tapu kütüğüne işlenmesi işlemi belediyesince gerçekleştirilir.

2.		Verici parselin ve alıcı parselin yukarıdaki paragrafa göre hesaplanan aktarımdan önceki imar haklarının, aktarım sonucu alıcı parsel üzerinde oluşan toplam imar hakkına oranı kadar hisselendirme yapmak marifetiyle alıcı parsel üzerinde imar uygulaması vasıtasıyla veya diğer uygun yöntemlerle mülkiyete esas yeni tescil talep belgesi düzenlenir. Bir önceki paragrafta bahsedilen yöneteme alternatif bir yöntem olarak alıcı parselin muvafakatıyla aktarım işlemi sonrası ruhsat düzenleme aşamasında verici parselin alıcı parselde imar hakkına karşılık gelen mülkiyet hakkı kat irtifakı esasına göre düzenlenebilir. Arsa vasıflı olmayan ve bulunduğu alanda imar kanununun 18. Madde uygulaması yapılmasında ileri derecede güçlükler bulunan parsellerde bu madde kapsamında yukarıda hesaplanan yüzölçümün %55'i esas alınarak uygulama yapılır. Düzenleme ortaklık payı %45'in altında kesinti veya terk yapılarak oluşmuş arsalar için kesinti oranını %45'e tamamlayacak şekilde eksik kalan oran yapılan hesaptan düşülerek işlemler gerçekleştirilir. Söz konusu aktarım bu hükümde belirtilen şartları sağlayan birden fazla alıcı parsel için de kullanılabilir. Hisseli taşınmazların imar hakkı aktarımı uygulaması hisse oranları esas alınarak yapılır. Bu plan notu maddesinin uygulanmasında: alıcı parselin Yençok değeri meri imar planında belirtilen Yençok en fazla bina kat adedinin bir adet fazlası olarak imar planı değişikliği gerektirmeksizin uygulanır. Bu plan notunda açıklanmayan hususlarda Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili bentleri geçerlidir.
3.		**ÖN BAHÇE OTOPARK PLAN NOTU** ***(TBBMK 12.11.2025-1360)*** Uygulama imar planı dahilinde ön bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre veya daha az olarak belirtilen ya da ilgili yönetmelik gereğince adı geçen yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olan parsellerin ön bahçe yapı yaklaşma mesafeleri yapının tercihine bağlı olarak 5,05 metre kabul edilir. Bu durumda ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az 5,05 metre olacak şekilde çekme yapılarak bina oturumunun ruhsat projesinde gösterilmesi halinde yapılacak binaların ön bahçelerinde otopark yönetmeliğinde belirtilen ilgili diğer esaslara uygun olarak araç otoparklarına yer verilebilir.
4.		***(TBBMK 12.08.2020/784)*** 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,

4.		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 m^2yi geçmeyen güvenlik ve kontrol ünitesi, tuvalet, para çekme makinası, mescit, büfe, kiosk, 15m^2yi ve yüksekliği 4,5 metreyi geçmeyen taksi durağı binası, 20 m^2yi 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 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.
5.		***(TBBMK 14.04.2021/771)*** Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.
6.		***(TBBMK 14.04.2021/771)*** Bina cephe hattı içerisinde kalan ve bağımsız bölüm net alanının %15'i aşmayan gömme balkonlar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.
7.		***(TBBMK 14.04.2021/771)*** Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir.
8.		***(TBBMK 14.07.2021/1337)*** Ayrık nizam yapı adalarında ortak alan veya bağımsız bölüm eklentisi olarak düzenlenen, yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçe

8.		alanının %20'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ile açık havuzlar ilave %30 Emsal hesabına dahil edilmek kaydıyla Emsal ve TAKS haricidir.

3. EKLER