

PLAN MÜELLİFİ:

**SARAY İLAVE + REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö: 1/1000**

İçindekiler:

- 1. GEREKÇE:.....2**
- 2. YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:.....2**

SARAY İLAVE + REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000

1. GEREKÇE:

Saray 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı 11/03/2020 tarihinde Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 344 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planında imar uygulaması esnasında yaşanan tereddütleri gidermek ve uygulamada kolaylığı sağlanması amacıyla Saray 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında değişiklik yapılması gereği doğmuştur.

2. YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:

Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının “Tanımlar” başlığı altında yer alan 2.3. plan notunda değişiklik yapılmıştır.

SARAY 1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE + REVİZYON UİP PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ		
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTU		PLAN NOTU İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
1.	GENEL HÜKÜMLER	
1.1.	Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporları ile bir bütündür.	
1.2.	Tekirdağ 1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.	
1.3.	Planlama alanı kapsamında, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım planın ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.	
1.4.	Bu plan, üst ölçekli plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;	
1.4.1.	3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.2.	2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.3.	2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.4.	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.5.	02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Hava Kalitesinin Korunması yönetmeliği	

1.4.6.	1593 sayılı Hıfzıssıhha Kanunu	
1.4.7.	Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği	
1.4.8.	04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi yönetmeliği	
1.4.9.	26.03.2010 tarih ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren atıkların düzenli depolanmasına dair yönetmeliği	
1.4.10.	30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği	
1.4.11.	Doğalgaz hattı ile ilgili olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile mevzuat hükümleri	
1.4.12.	01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümleri	
1.4.13.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 05.11.2009 tarih, 27397 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Ergene Ve Meriç Havzaları Yeraltı Suyu İşletme Sahasına İlişkin Tebliğ” hükümleri	
1.4.14.	Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri,	
1.4.15.	5177/3213 sayılı “Maden Kanunu” ve ilgili yönetmeliklere,	
1.4.16.	31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği”	
1.4.17.	19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan “Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik”, hükümlerine uyulacaktır.	
1.5.	Hâlihazır haritalar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 21. Maddesine istinaden kadastral veriler işlenmiş olup; imar planı verisi değildir. Uygulama ilgili kurumdan alınacak ölçekli kadastro çapı dikkate alınarak yapılacaktır.	
1.6.	Bu plan mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz.	
1.7.	Bu plan sınırları içerisinde özel kanunlarla tanımlanmış alanlarda ilgili kurumlara ait planlama yetkileri saklıdır. (Toplu Konut İdaresi, Gecekondu Önleme Bölgeleri)	
1.8.	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde tescillenen yapı ve parseller ayrıca koruma alanları planlara işlenmiş olup, uygulama esnasında ilgili koruma kurulunun görüşü alınacaktır.	

1.9.	İlave + Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde Belediye tarafından tespit edilecek düzenleme sınırlarına göre etaplar halinde 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi doğrultusunda uygulama yapılabilir.	
1.10.	Yerleşme 18.06.1986 tarih ve 96 /8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 4. Derece Deprem Kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin” ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.	
1.11.	Plar Planlama Yayıncılık Reklamcılık Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti’nin alt yüklenicisi olan ARE Jeoteknik Ltd. Şti. Tarafından hazırlanarak 27.07.2015 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onanan Saray (Tekirdağ) İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu hükümleri geçerlidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik etüt raporuna göre;	
1.11.1.	Önemli Alanlar-5.1. (Öa-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar	
1.11.1.1.	Zeminlerin şişme derecesi “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde, şişme problemine karşı alınacak önlemler belirlenmeli, yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.	
1.11.1.2.	Bu alanlarda yapılacak temel ve yol kazı çalışmalarında yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.	
1.11.1.3.	Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir.	
1.11.1.4.	Temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıtılacağı seviyeler mühendislik parametreleri (atım, su, taşıma gücü vb.) Zemin etütlerinde irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.	
1.11.1.5.	İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.	
1.11.1.6.	Bu rapor; Saray (Tekirdağ) belediyesinin imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt çalışması	

	olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.	
1.12.	Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında bulunan parsellerde, ilgili kuruluş tarafından (DSİ veya Belediyesi) taşkın önleme tesisi yapılıncaya kadar DSİ Genel Müdürlüğü / Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan plan uygulaması yapılamaz. DSİ Bölge Müdürlüğü'nün belirleyeceği dere kret kotu ve parsel esas sunacağı görüşüne göre su basman kotunu belirlemeye Belediyesi yetkilidir.	
1.13.	Askeri alanlar imar planına esas alınan kurum görüşüne dayanılarak planlara aktarılmış alanlar olup bu bölgelerde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Tekirdağ 1/25000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı 2.58 maddesine göre askeri birlikler tarafından başka bir yere taşınarak terk edilen askeri alanlar, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmadan, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak ayrılabilir.	
1.14.	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan Mimari Estetik Komisyon eliyle, Belediye Meclis Kararına bağlanmak üzere Tescilli Sivil Mimarlık Yapıları ve etki alanı içerisindeki yapılaşmalar ve kent içerisinde uygun görülen alan, cadde boyu gibi yerlerde, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallara göre uygulama yapılacaktır.	
1.15.	Planda belirtilen Özel Proje Alanlarında kent meydanı, kent parkı, yayalaştırılmış alanlar, otoparklar, kültür ve yönetim tesisleri, eğlence ve rekreasyon, günübirlik turizm alanları, turizm konaklama tesisleri, açık kapalı gösteri alanları, açık kapalı spor alanları, çocuk oyun parkları, trafo, büfe, lokanta, pastane, çayhane vb. ticari üniteler ile açık/kapalı havuz, aqua park, hamam, sauna, masaj salonu gibi fonksiyonlar yer alacaktır. Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır. İnşaat emsali 0,50'dir. Emsal değeri, TAKS kısıtlaması olmaksızın kullanılabilir. Özel proje alanında gerekli ölçeklerde kentsel tasarım ve peyzaj projeleri hazırlanmadan uygulama yapılamaz. DSİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.	
2.	TANIMLAR	
2.1.	Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini ifade eder (birden fazla yola cephe parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise, geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.). Minimum parsel cephesi,	

	4 kata kadar inşaatla müsait alanlarda Bitişik Nizamda 6 m.; Ayrık Nizamda yan bahçe mesafeleri +6 m'dir. 5 katlı alanlarda ise, Bitişik Nizamda 9 m.; Ayrık Nizamda yan bahçe mesafeleri +9 m. olacaktır.	
2.2.	Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır. Min. parsel derinliği ön bahçesiz nizamda 13 m.; ön bahçeli nizamda ön bahçe mesafesi +13 m'dir.	
2.3.	Ön Bahçe Mesafesi: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleri (yola cephesi olan bütün bahçeler) ön bahçe statüsündedir ve en az 5 metredir. Plan kararı ile genişletilen yollarda ön bahçe mesafeleri, mevcut cephe hatları olarak uygulanacaktır. Kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda 3.00 m'dir. Fazla her kat için mesafe 0.50 m. artırılır. İskan aşamasından önce, ilgili parsel veya ilave olarak belediyesince gösterilecek ağaçlandırma alanına, her 25 m² inşaat alanına karşılık 1 ağaç dikilecektir. Ağaçların parselin bahçe mesafelerinde dikilmesi esas olup, ağaç dikimine uygun alan bulunmaması halinde hesaplanan sayıda ağaç (yöresel iklim uygun olmak üzere; çınar, at kestanesi, ıhlamur, kırmızı Amerikan meşe türü öncelikli), ilgili idarenin uygun göreceği, imar planındaki kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler belediyesince yapılır. Ağaç dikiminin gerçekleştiğine dair Belediyenin ilgili Müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı kullanma izni verilemez. Bu maddede belirtilen uygulama, mutlaka ağaç dikme ve diktirme zorunluluğu şeklinde olup; hiçbir şekilde bedele dönüştürülemez. (İPTAL) Ancak ağaç dikilemeyen durumlarda yapı ruhsatı aşamasında her 25 m² inşaat alanına karşılık bir ağaç bedeli, meclisçe belirlenen bedel doğrultusunda belediye vizesine yatırılacaktır.	Ön Bahçe Mesafesi: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleri (yola cephesi olan bütün bahçeler) ön bahçe statüsündedir ve en az 5 metredir. Plan kararı ile genişletilen yollarda ön bahçe mesafeleri, mevcut cephe hatları olarak uygulanacaktır. Kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda 3.00 m'dir. Fazla her kat için mesafe 0.50 m. artırılır. İskan aşamasından önce, ilgili parsel veya ilave olarak belediyesince gösterilecek ağaçlandırma alanına, her 25 m² inşaat alanına karşılık 1 ağaç dikilecektir. Ağaçların parselin bahçe mesafelerinde dikilmesi esas olup, ağaç dikimine uygun alan bulunmaması halinde hesaplanan sayıda ağaç (yöresel iklim uygun olmak üzere; çınar, at kestanesi, ıhlamur, kırmızı Amerikan meşe türü öncelikli), ilgili idarenin uygun göreceği, imar planındaki kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler belediyesince yapılır. Ağaç dikiminin gerçekleştiğine dair Belediyenin ilgili Müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı kullanma izni verilemez. Bu maddede belirtilen uygulama, mutlaka ağaç dikme ve diktirme zorunluluğu şeklinde olup; hiçbir şekilde bedele dönüştürülemez. (İPTAL) Ancak ağaç dikilemeyen durumlarda yapı ruhsatı aşamasında her 25 m² inşaat alanına karşılık bir ağaç bedeli, meclisçe belirlenen bedel doğrultusunda belediye vizesine yatırılacaktır.
2.4.	Yan Bahçe Mesafesi: Bina yan cephesinin parsel yan cephelerine olan uzaklığıdır. Planda belirtilmemiş meskun alanlarda, imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi 3.00 m'dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafesi 0.50 m. artırılır. Köşe başına rastlayan parsellerde, yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin tamamı ön bahçe mesafesi kadar düzenlenir.	
2.5.	Arka Bahçe Mesafesi: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Planda belirtilmemiş meskun alanlarda, aksine	

	bir hüküm bulunmadığı durumlarda 4 kata kadar (4 kat dahil) arka bahçe mesafesi 3.00 m'dir. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4 katın üzerindeki her kat için 0,50 metre artırılır. Ayrıca arka cephe istikametini; ada bölünme çizgisi, yoğunluk bölgeleri, mevcut yapıların arka cephe hizaları verilerini değerlendirerek belirlemeye belediye yetkilidir.	
2.5.1.	Meri plana göre uygulama görmüş parsellerde, ön ve arka bahçe mesafelerinin uygulanmasından sonra, bina derinliğinin 10 m'den az kalması halinde, arka bahçe mesafesi asgari 2 m'ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir. Yeni yapılacak ifrazlarda bu koşul geçerli değildir.	
2.6.	T.A.K.S. (Taban Alanı Kat Sayısı): Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümde kapladığı alanın imar parseli alanına oranıdır ve net imar parseli üzerinden hesaplanır.	
2.7.	K.A.K.S. (Kat Alanı Kat Sayısı): Yapının bütün kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranıdır.	
2.8.	Ayrık Nizam: Hiçbir yanından komşu parsellere bitişik olmayan yapı nizamıdır. Bu alanlarda teşekküle uygun olarak parselde kısmen veya tamamen blok nizam düzenlenmeye Belediyesi yetkilidir.	
2.9.	Bitişik Nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamıdır. Arka bahçe mesafesi 4 kata kadar (4 kat dahil) minimum 3 metre olup, 4 katın üzerindeki her kat için arka bahçe mesafesi 0,50 metre artırılır. Arka cephe hattında istikamet aranır. Yapılaşma koşulunda TAKS aranmaz. Parselin imar durumundaki çekme mesafelerine göre hesaplanacak taban alanı ile kat adedi çarpılarak emsale esas alan bulunur.	
2.10.	Blok Nizam: İmar planı veya Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir). Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinde belirlenen koşullara göre; Belediyesi tarafından ada bazında yapılacak etüt sonrasında blok cephe uzunluğu ve derinliği belirlenecektir. Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir. Bu alanlarda teşekküle uygun olarak parselde kısmen veya tamamen ayrık nizam düzenlenmeye Belediyesi yetkilidir.	

2.11.	Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzunluğudur. Bina derinlikleri 40.00 m'yi geçemez. Köşe başına rastlayan parsellerde, bina derinliği 40.00 m'yi aşmayacak şekilde parselin cephe aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.	
2.12.	Teşekküle Esas Bina: Mevzuata ve imar planına uygun olarak aynı yola cepheli, bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önceki imar planın öngördüğü kat yüksekliğini sağlayan binayı ifade eder. İmar durumu düzenlenecek parselin bulunduğu imar adası ve aynı istikametteki komşu adalarla yapılacak etüt sonucunda, teşekküle göre (plandakine uygun kat adedine sahip 1 adetten fazla yeni yapının var olması koşulu ile) ön cephe hattını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Teşekkül istikamet, parselin bulunduğu imar adasının cephe aldığı yol için geçerlidir. Çıkmalar ile ilgili madde geçerli olmak üzere; arka ve yan çıkmalar teşekküle konu edilemez.	
2.13.	Ada Bölünme Çizgisi: Ada bölünme çizgisi, ada içinde yer alan parsellerin cephe alacağı yönü gösteren çizgiler olup; yapılaşma şartları kadastral parselin tamamı için geçerlidir. Ancak birden fazla yoldan cephe alan parsellerde, minimum cephe ve derinlik şartlarının sağlanması durumunda ifraz işlemi yapılabildiği gibi; ifraz işlemi yapılmadan iki bina yapılması durumunda, her binanın ada bölünme çizgisine göre cephelendirilmesi gerekmektedir.	
2.14.	Kademe Hattı: Uygulama İmar Planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararına haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı ifade eder. Kademe hattı içerisinde kalan, cephe genişliği ve derinliği açısından yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin, komşu parselle tevhit edilmesi zorunludur. Kademe hattı parseli böldüğünde, ifraz hattı olarak kullanılabileceği gibi; ifraz edilmeden parselde iki bina yapılması durumunda, her bina için kademe hattının ayırdığı farklı yapılanma koşulu uygulanacaktır. Ancak taşınmaz sahibinin talebi halinde Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yapacağı ada etüdüne göre uygun bulunması ve KAKS artışı olmamak şartıyla; parselin cephe aldığı yoldaki yapılaşma koşullarına göre (fonksiyonu, yapı nizamı, kat adedi ve TAKS geçerli olmak üzere) bir bina yapılabilir. Kademe hattının böldüğü KAKS verilmemiş parsel kısımları bulunduğu; kademe hattını parsel sınırlarına çekerek parselin cephe aldığı yoldaki yapılaşma	

	koşullarını uygulamaya Belediyesi yetkilidir. Kadastro parselinin sınırları ile kademe hattının uyuşmadığı (kadastro parsel sinirinin sehven hatalı değerlendirildiği) durumlarda kademe hattını 3,50 metreye kadar ileri ve geri yönde kaydırmaya Belediyesi yetkilidir.	
2.15	Çıkmalar:	
2.15.1.	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir. Mülkiyet sınırlarını aşan çıkma yapılamaz. Mülkiyet sınırını aşan çıkmalar teşekkül esas alınmaz ancak ön bahçe mesafesi ve mülkiyet sınırı içinde mülkiyet içinde kalan çıkmalar teşekkül alınabilir. Arka ve yan çıkmalar teşekküle konu edilemez.	
2.15.2.	Kapalı Çıkmalar: Plan ile tespit edilmiş yan ve arka bahçe mesafeleri içine taşamazlar. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre taşabilir. Ön cephede yapılacak kapalı çıkmalar parsel sınırına 3.50 m'den fazla yaklaşamaz. Kapalı çıkmalar KAKS hesabına dahil olduğundan, kapalı çıkma yapılan binalarda, KAKS değerinin planda yazılı haliyle korunabilmesi için, TAKS değeri gerektiği kadar küçültülür. Yola sıfır yapılaşmış meskun yapı adalarında yola çıkma yapılamaz.	
2.15.3.	Açık Çıkmalar: Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşulu ile yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1,50 metre taşacak şekilde yapılabilir. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre taşabilir.	
2.15.4.	Asma Kat: Zemin katı ticari olarak kullanılan binaların zemin katında, bu katı tamamlayan ve bu katla bağlantılı asma kat yapılabilir. Asma katlar cephe aldığı yollardan en az 3 m çekilerek yapılacaktır. Yapı cephesinde asma katta hizasında giriş yapılamaz. Asma katlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz. Zemin kat dışındaki katlarda asma kat yapılamaz.	
2.16.	Kat Yükseklikleri:	
2.16.1.	Yapılaşmasının %50'sini tamamlamamış ve yeni uygulama görececek alanlarda kat yüksekliği;	
2.16.1.1.	Ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 metre, asma katlı zemin katlarda 5,50 metre, diğer katlarda 4,00 metre,	
2.16.1.2.	Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3,60 metre,	
2.16.1.3.	Zemin katlarda ticaret yapılabilen TİCK alanında ve ilgili idaresince yol boyu ticaret teşekkül ettiği karar altına alınan konut adalarında zemin kat 4,50 metre, asma katlı zemin katlarda 5,50 metre, normal katlarda 3,60 metre,	

2.16.1.4.	Ticaretin de yapılabilirdiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma kat yapılan alanlarda 5.50 metre, diğer katlar konut ise 3,60 metre, konut harici ise 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.	
2.16.2.	%50'si yapılaşmış alanlarda teşekkül esas alınır. Asma kat Mimari Estetik Komisyonun belirlediği ve belediye ilgili organınca onaylanan caddelerde yapılabilir.	
3.	ÖZEL HÜKÜMLER	
3.1.	KONUT ALANLARI	
3.1.1.	Bu plan onayından önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılanmış parsellerde bu plan ile imar istikametlerinin değişmesi durumunda, müktesep haklar doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.	
3.1.2.	Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Konut, konut + ticaret alanlarında; son kat ile bağlantılı, bağlı olduğu bağımsız bölüm alanının %30'unu geçmeyen piyesler yapılabilir. Terastaki parapet yüksekliği en fazla 1,20 m'dir. Farklı bağımsız bölümlere ait teraslar arasında en az 2 metre mesafe bırakılacaktır. Çatılarda en az 3 metre geride, en fazla 3,50 metre yüksekliğe kadar 3,00 m ² 'yi aşmayan pencere açılabilir. Çatı H:0,60 cm parapet üzerinden başlatılabilir. Parapet yüksekliği bina yüksekliğine dahildir. Belirtilmeyen hususların tayininde belediyesi yetkilidir.	
3.1.3.	Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan en çok 2 m'lik uyumsuzlukları, yolun genişliğini ve güzergahını değiştirmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 1-3 m'ye kadar genişletmeye, ada bölünme çizgisini 2 metreye kadar kaydırmaya belediyesi yetkilidir.	
3.1.4.	Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park vb), otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden uygulama imar planı içinde ayırma (ifraz) ve birleştirme (tevhid) yapılamaz. Parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları, (içme suyu, kanalizasyon, yol, elektrik vb.) gerçekleşmeden iskan ruhsatı verilemez.	
3.1.5.	► işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir. Ancak ada ölçeğinde yapılacak etüte göre parsellerin cephe alacağı yönün tayinine Belediye yetkilidir.	

3.1.6.	Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda yapılar arası minimum mesafe her binanın yüksekliğine göre yapılaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip, toplanmak suretiyle bulunur. 4 kata kadar (4 kat dahil) 6 metre olup, 4 kattan fazla her kat için 6 metre mesafeye her bina için ayrı ayrı 0,5 metre ilave edilerek belirlenecektir.	
3.1.7.	<i>(12/10/2022 tarih ve 1399 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)</i>	
3.1.8.	Bir imar adasında, mevzuata uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek, ada bazında etüt yapılıp; ada içindeki parsel dağılımının, yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhid işlemi yapılamaz.	
3.1.9.	Minimum parsel cephe ve derinliğini sağlayamayan parseller, komşu parsellerle tevhid edilmeden uygulama yapılamaz.	
3.1.10.	Komşu parsellere tecavüzlü binalardaki tecavüzün ortadan kaldırılması için plan gereği tevhid ve ifraz işlemleri yapılabilir. Meskun alan içerisinde kalan, Belediyesince uygun görülen parsellerde mevcut kadastral parselin şeklini düzenlemeye yönelik tevhidten ifraz işlemlerinde, minimum parsel ve cephe derinlik şartları aranmaz.	
3.1.11.	Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında kademe hattı ile birbirinden ayrılan parseller tevhid edilebilir. Ancak yapılaşmada kademe hattı dikkate alınarak bu planın 2.14. maddesinde belirtilen koşullara uyulur. Farklı kat adedi veya yüksekliğe sahip parsellerin tevhidinden oluşan parsellerde; taşınmaz sahibinin talebi halinde tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdaki plan kararına uygun kat sayısına göre kademe yapılabilir. Bu maddeden faydalanılarak yapı ruhsatı alınması halinde parselde herhangi bir ifraz işlemi uygulanamaz. Ticari Alanlarda 10 metre altı sokaklarda ticari birimlere ilişkin giriş çıkış yapılamaz, işyeri ve ticari bağımsız bölümü oluşturulamaz.	
3.1.12.	<i>(08/09/2021 tarih ve 1475 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)</i>	
3.1.13.	İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanı olarak planlanmış yapı adaları ile bu plandaki konut alanlarında 10 metre ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta ticaret kullanım izni verilebilir. Bu alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kullanımlar yer alabilir.	
3.1.14.	<i>(08/09/2021 tarih ve 1475 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)</i>	

3.1.15.	Meskun Konut Alanları:	
3.1.15.1.	Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini teşekküle esas binalara göre belirlemeye belediyesi yetkilidir.	
3.1.15.2.	Meskun konut alanlarında imar adası için verilen nizam için tanımlanan minimum parsel cephe ve genişliği dikkate alınarak ifraz yapılabilir. Asgari parsel büyüklüğü aranmaz.	
3.1.15.3.	Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhid ve ifraz yapmaya ilgili idare yetkilidir.	
3.1.16.	Öneri Konut Alanları	
3.1.16.1.	Ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak ve en çok 2 metre kaydırarak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.	
3.1.16.2.	400 metrekareden küçük imar parseli oluşturulamaz. Adanın tamamında kadastral parsellerin ne şekilde imar parseline dönüşeceği hangi kadastral parsellerin ifraz ve tevhid edilerek imar parseline dönüşeceği encümen kararı ile belirlenmeden o adadaki hiçbir parsel imar durumu verilemez. Gelişme alanlarında yer alan ve 3194 sayılı imar kanunun 18. madde uygulamasına tabii tutulacak ve tutulan yerlerde ifraz işleminde planlı alanlar imar yönetmeliğinde yer alan parsel cephe ve derinlik şartlarına uyulması hususunda belediyesi yetkilidir.	
3.2.	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
3.2.1.	Ticaret Alanı:	
3.2.1.1.	Tamamen ticaret alanı olarak önerilen alanlar olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kullanımlar yer alabilir.	
3.2.1.2.	Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.	
3.2.1.3.	Bu alanlarda imar yollarına 3 m'den fazla yaklaşmamak koşulu ile bodrum katlar parsel tamamında yapılabilir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda, otopark, teknik hacimler, arşiv alanları vb. birimler yer alabilir. Yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalması, emsal değerinin korunması, TAKS:0.40 değerinin aşılmaması şartlarıyla cephe ve derinlik ölçülerinde 40 metre şartı aranmayacaktır. Kitle şekil ve kat yükseklikleri Avan proje aşamasında belirlenecektir.	
3.2.2.	Ticaret- Konut Alanı (TİCK):	

3.2.2.1.	Konut ve ticari fonksiyonların yer aldığı karma kullanım alanlarıdır. Ticari kullanımın yoldan cephe alması ve konut girişinin ayrı planlanması zorunludur.	
3.2.2.2.	Planlarda TİCK olarak belirtilmiş alanlarda, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Ancak konut kullanımı; 5 katlı alanlarda parsel emsalinin %80'ini, 4 katlı alanlarda parsel emsalinin %75'ini geçemez.	
3.2.2.3.	Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır.	
3.2.2.4.	TİCK alanlarında; bahçe duvarları için Mimari Estetik Komisyonunca belirlenecek yükseklik, malzeme, form vb. gibi kriterlere uyulur. Tretuvar seviyesine taşmamak veya geçişini önlememek koşulu ile bina sakinlerinin muvafakati alınarak, ön bahçeler ticari ünite tarafından hizmet amaçlı kullanılabilir.	
3.2.3.	Turizm Tesis Alanları:	
3.2.3.1.	Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen konaklama tesisleri ve günübirlik tesisler yapılabilir.	
3.2.3.2.	Turizm + Ticaret (TİCT) alanlarında turizm ve ticari fonksiyonlar yer alabilir. E=2.00, Yençok= 4 katlı olacaktır.	
3.2.4.	Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları:	
3.2.4.1.	Dini Tesis Alanlarında dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark alanları yapılabilir.	
3.2.4.2.	Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum Alanlarında kamu yapıları için planda ayrıca belirtilmemişse çekme mesafelerine uymak, TAKS:0.40'ı geçmemek koşulu ile Emsal:1.00 Yençok=3 Kat olacaktır. Sosyal ve Kültürel Tesis alanlarında Emsal:0,60 Yençok:3 kat, Anaokul alanlarında Emsal:0,80 Yençok:2 kat olacaktır. Özel Eğitim Tesisleri ve Özel Sağlık Tesisleri yapılacak alanlar için ilgili kuruluşun taşra teşkilatı görüşü alınır. Belediye Hizmet Alanlarında ise E=0,60 olarak belirlenmiştir. Ancak Belediye hizmetlerinde ihtiyaç halinde plandaki Tescilli Yapı Koruma Alanı dışında kalan Belediye Hizmet Alanlarında yapılacak tesislerde Yençok= 5 katı geçmemek koşulu ile TAKS ve Emsal değerleri sınırlandırılmadan mimari avan projesine göre belirlenebilir. Plandaki Tescilli Yapı Koruma Alanı dışında kalan Eğitim Alanlarında, Milli Eğitim Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün talebi ve Belediyenin uygun görmesi halinde Yençok= 5	

	katı geçmemek koşulu ile TAKS, Emsal değerleri sınırlandırılmadan mimari avan projesine göre belirlenebilir.	
3.2.4.3.	Park Alanları: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tanımı yapılan alanlar olup, öngörülen kullanımlar, yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarında yapılabilir.	
3.2.4.4.	Rekreasyon Alanları: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tanımı yapılan alanlar olup; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma dönük öngörülen kullanımlar yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarında yapılabilir.	
3.2.5.	Sanayi ve Küçük Sanayi Tesis Alanları:	
3.2.5.1.	Küçük Sanayi Alanlarında; Min. Parsel büyüklüğü: 200 m ² , E=1.00, Yençok= 2 kattır. Küçük sanayi sitesi kapsamında inşa edilecek yapılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığının yürürlükteki atölye ve genel idari hizmet binalarına ait standartlara uyulacaktır. Küçük sanayi sitelerinde parsel bazında münferit yapı yapılamaz.	
3.2.5.2.	Toplu İşyerleri; Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma şartı Emsal:0,60 ve Yençok:5 Kattır.	
3.2.5.3.	Sanayi Alanlarında; E=0,60'tır, Yençok=2 kattır. Minimum parsel büyüklüğü 3.000 m ² TAKS:0,40'tır. Min. parsel cephesi 40.00 m'dir. Parseldeki yapı, cephe aldığı imar yoluna ve komşu parsellere 10.00 m'den fazla yaklaşamaz.	
3.2.5.4.	Sanayi ve küçük sanayi alanlarında çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşların her talebinde gerekli önlem alınacaktır.	
3.2.5.5.	Yasal mevzuata uygun olarak imar planı revizyonundan önce yapılan ve bu plan koşullarına uygun olmayan binalar, yıkılıp yeniden yapılana kadar bu günkü halleriyle korunacaktır.	
3.2.5.6.	“Planlama alanı sınırları dâhilinde, bu planda getirilen koşulları karşılayacak ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler dışında, çevresel kirleticiliği yüksek olan ve/veya çevresel tahribe neden olan sanayi türleri ve kullanımlar kesinlikle yer almayacaktır; - 1.Sınıf Gayrisihhi Müesseseler, Metal Sertleştirme (tuz ile), Metal Kaplama, Yüzey Temizleme (asit ile), Tekstil Boyama-Yıkama ve Emprime Baskı,	

	Madenin İşlenmesine Yönelik Ağır Sanayiler, Lifli Yıkama-Yağlamacılar, Selüloz Ve/Veya Saman Kullanarak Kağıt Üreten Tesisler, Ham Deri İşleme, Asit İmal ve Dolum Yerleri, Pil, Batarya-Akü İmal Yerleri, Kömüre Dayalı Termik Santraller, Gre, Yağ Fabrikaları (Petrol Türevi), İlaç Sentez Fabrikaları, Ağır Metal Tuzu Üretimi, Demir Çelik Üretimi, Petrokimya, Klor-Alkali, Rafineri vb.”	
3.2.6.	“ Askeri Alanlar: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgelerinde 22.12.1981 tarih ve 17.552 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2.565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri Kanunu ile 30.04.1983 tarih 18.033 sayılı Resmi Gazete yayınlanan Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılar için ilgili kuruluşun olumlu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.”	
3.2.7.	Halkın ulaşımını kolaylaştırmak ve trafik akışını rahatlatmak amacıyla belirtilen cadde, sokak ve yollarda, yol kenarı parklanma yapılabilir: - İstanbul Caddesinde; Midye Caddesiyle kesişiminden başlayarak Yonca Belediyesi Otogarı istikametinde Çarşı Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı, - Nazırlar Caddesinde; Çerkezköy Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak İstanbul Caddesi istikametinde Leylak Sokak ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, - Cumhuriyet Meydanında; Atatürk Meydanı-Yeğen Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Ayaspaşa Talebe Yurdu istikametinde Muray Giray Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, - Midye Caddesinde; İstanbul Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Saray Stadyumu istikametinde Stadyum Caddesi ile kesiştiği yere kadar olan kısmın yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde yolun sağ tarafı, - Millet Caddesinde, İstanbul Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Vize Caddesi istikametinde Orkide Sokak ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı, - Tenekeci Sokakta; Millet Caddesi istikametinde Recai Bey Sokak ile Rüzgar Sokak arasında kalan kısmının yolun sağ tarafı, - Cami Caddesinde; Recai Bey Sokak ile kesiştiği yerden başlayarak Saray Belediyesi istikametinde Gürsel Paşa Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ	

	tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı, - Halim Usta Sokakta; Çerkezköy Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Saray Belediyesi istikametinde Cumhuriyet Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı	
3.2.8.	Planın onay tarihiden önce gördüğü imar uygulamasıyla gerekli terkinleri yapılarak “Arsa” vasfını kazanmış ve “İmar Parseli” haline gelmiş parseller ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına tabi tutularak yeniden alansal kesinti yapılacak arsa vasıflı parsellerin 18. Madde kesintisinden önceki yüzölçümleri net imar parseli olarak kabul edilir. Adı geçen taşınmazların bu plana göre yapılması gereken kamuya terk işlemlerinin alansal kesintilerinin gerçekleştirilmesi ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulması kaydıyla taban alanı, inşaat alanı ve emsal hesapları belirtilen net imar parseli alanı üzerinden yapılır.	
4.	İLAVE HÜKÜMLER	
4.1.	Toplumsal yaşamı kolaylaştırmak ve desteklemek amacıyla yaya ve taşıt akışını engellemek, sökölüp 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 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 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. (TBBMK 12.08.2020/784)	
4.2.	Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir. (TBBMK 14.04.2021/771)	
4.3.	Bina cephe hattı içerisinde kalan ve bağımsız bölüm net alanının %15 i aşmayan gömme balkonlar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir. (TBBMK 14.04.2021/771)	
4.4.	Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir. (14.04.2021/771)	
4.5.	Ayrık 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. (TBBMK 14.07.2021/1337)	
4.6.	(11/02/2026 tarih ve 200 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)	
4.7.	(11/02/2026 tarih ve 200 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)	
4.8.	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.	

4.8.

- B- Kentsel Dönüşüm maksadıyla tevhit 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 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

4.8.	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 parsellerin veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan parsellerin bu plan notu hükümlerinden faydalanabilmeleri için 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	
-------------	---	--

4.8.

değişikliğine ihtiyaç olmaksızın ayırık nizam yapılaşmaları zorunludur.

3. Bitişik nizam, ayırık ve blok nizam yapılaşma koşullarına sahip riskli yapı parsellerinin bu plan notları dahilinde plan değişikliği olmaksızın ayırık 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 ayırık 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 tevhide 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 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 yapıp üzerindeki yapılar yıkılarak inşaat ruhsatı

4.8.	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 ve kentsel dönüşümüne ilişkin bu plan notundan daha önce geçerli olan bina dönüşümüne ilişkin plan notlarından kaynaklı hakları korunacaktır. 14. 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	
------	--	--

4.8.	miktarına uygulanacak %40 oranında kesinti sonrasında kalan alana göre emsal hesabı yapılacaktır.	
4.9.	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 parselde taşınacak olan verici parselde 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 değerlendirme kuruluştan bir 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 parselde aktarılabilecek emsale esas alan yüzölçümü değerini içeren ve taşınmazın imar hakkı aktarımına konu olduğuna dair şerhin alıcı parselin tapu kütüğüne işlenmesi işlemi belediyesince gerçekleştirilir. Verici parselin ve alıcı parselin yukarıdaki paragrafta göre hesaplanan aktarımdan önceki imar haklarının, aktarım sonucu alıcı parsel	

4.9.

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.