

06/12/2017 TARİHLİ BELEDİYE MECLİSİNDE GÖRÜŞÜLÜCEK İMAR KOMİSYON RAPORUDUR

1. 05/04/2017 tarih ve 2017/86 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24/03/2017 tarih ve 4679 sayılı yazısına konu bazı kooperatif binalarına ilişkin yaşanan sıkıntıların imar planı ve plan notları açısından değerlendirilmesi yapılmıştır.

Yapılan çalışma neticesinde;

A) 12/08/2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan Yapı Denetim Yönetmeliği'nden önce ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmış kooperatif binalarında; ruhsat süresi geçmiş olmasına rağmen, ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmış yapılara yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması şartıyla yapı kullanma izin belgesinin parsel içindeki konumsal kaymalar hariç düzenlenebileceğine,

B) Yapıldığı dönemde ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan ancak daha sonra bazı teknik gerekçeler sebebiyle (tevhit,ifraz v.b.)ruhsat yenilemesi yapılamayan binalarda iskan almak amacıyla Emsal hakkı transferi talep edilmesi durumunda; emsal hakkı transfer edilecek alanın aynı hizmet etki alanında,maksimum 750 metrelik kuş uçuşu mesafesinde olması kaydıyla, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümlerine uygun olarak plan değişikliği dosyası hazırlanarak Belediye Meclisine sunulması durumunda değerlendirilmesine;

Yalçın Şener ve Kurtuluş Ay'ın "Yapıldığı dönemde ruhsatına uygun olarak yapılan yapılarda ilgili idareden kaynaklanan sebeplerden dolayı maliklerin mağdur olmaması için ruhsat yenilemesi yapılmalıdır." şerhine karşılık oy çokluğuyla karar verilmiştir.

2. 01/11/2017 tarih ve 2017/170 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen 12/10/2017 tarih ve 31338 kayıt nolu dilekçeye konu ilçemiz Yenice Mahallesi,3542 nolu parselde ait " III.Sınıf Düzenli Depolama Tesisi " olarak adlandırılan kül ve cüruf atıkları depolama alanı kurulmasına ilişkin Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na uygun görüş verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.
3. 04/10/2017 tarih ve 2017/160 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen; 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Çorlu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları hükümlerinden bazılarının çeliştiği, bu sebeple Plan Proje Müdürlüğü ve İmar Şehircilik Müdürlüğü ile birlikte plan notlarının uygun hale getirilmesi için çalışmaların yapılmasına karar verilmiştir.

Yapılan çalışmalar neticesinde; Plan notlarının 1.16 , 1.22 , 2.1 , 2.2 , 2.4 , 2.10 , 2.13 , 2.16 , 2.23 nolu hükümlerinin kaldırılmasına, 1.6 , 1.10 , 1.11 ,1.15 ,1.23 , 2.3 , 2.5 , 2.6 , 2.6.1 , 2.6.2 , 2.6.3 , 2.6.4 , 2. 7 , 2.8 , 2.18 , 2.21 , 3.1.10 , 3.2.3 , 3.3 ,3.13 nolu hükümlerin aşağıda belirtilen şekilde düzenlenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

1.6. 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.

1.10. Konut ve Ticaret bölgelerinde belirlenen yapılaşma koşulları çerçevesinde parsel içerisinde binanın konumunu ve yapılaşmayan parsellerin hangi parsellerle tevhit edileceği ada bazında etüt edilerek ilgili birimince belirlenecektir.

Minimum bina cephe ve derinlik şartlarını sağlamayan farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhit edilebilir.

Konut alanında kalan en az 12m ve üzeri imar yoluna cepheli parseller ile yol genişliği 12m.nin altı yollardan cephe alan parsellerin tevhit edilmesi durumunda (sadece bir arka parsel); tevhit edilen arka parsel, ön parsel alanının maksimum 1,20 si kadar olduğunda her iki parselin zemin katında dükkan yapılabilir. Tevhitli yeni parselin zemin katının tamamında dükkan yapılması halinde sadece 12m yoldan cephe alan kısmına kapı açılabilir. Tevhit edilen parsellerin birleşme sınırına kadar olan kısım vitrin doğraması olarak kullanılabilir, birleşme sınırından sonra ki cephe konut penceresi olarak (parapet yüksekliği 120 cm olarak) projelendirilecektir.

1.11. Minimum yapılanma şartlarını sağlamayan mevcut parsellerde **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne** uyulacaktır. Ancak ikili veya üçlü blok yapılması gerektiği durumlarda daha uygun çözüm yolları bulmak amacıyla birkaç dar parseli birlikte değerlendirerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak düzenden uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı imar planı plan notları hükümlerinde yer alan minimum bina cephesi şartından az olmamak kaydıyla işlem yapılabilir.

1.15. Köşe başı parsellerde yapı yaklaşma sınırları imar durumunda belirtilen çekme mesafelerine göre yapılacaktır. Köşe yol kırık çizgisinden dolayı çekme mesafesinde oluşan kırık çizgiye paralellik şartı aranmaz. **Bitişik nizam yapılaşmalar ile ön bahçe mesafesi 2 m.'nin altında kalan parseller haricinde köşe kırık çizgisine zemin ve üst katlarda 2 m. den fazla yaklaşamaz.** İmar adasında köşe kırığı olmayan köşe başı parsellerde bütün yapı nizamlarında ve bütün katlarda köşe kesişme noktasından en az 2 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. **Minimum bina cephesinden büyük olan köşe kırıkları parsel cephesi olarak değerlendirilerek ön bahçe mesafesi uygulanacaktır.**

1.23. **Birden fazla yoldan cephe alan ve minimum cephe ve derinlik şartlarını sağlayan parsellerde kademe hattı sınırından plan kararlarına uygun, ayrı ayrı yapılaşma hakları etüt edilerek bulunduğu kısımların yapılaşma haklarını (TAKS, KAKS, kat adedi vb) geçmeyecek şekilde kademe yapılır.**

2.3. Çatı eğimi max. %45'tir. 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 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 nizamalarda her yöne, ikiz nizamalarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne, bitişik nizamalarda bitişik olan taraflar hariç her yöne eğimli yapılması zorunludur. İmar durumu 3 kat olup daha az katlı yapı yapanlar, 1 ve 2 katlı müstakil yapılar ve emsalli parsellerde çatı şekli serbesttir. Eğer onaylı projede çatı arası yapılmıyorsa max. çatı eğimi %33 tür. Çatı eğiminin %45 olabilmesi için alt kattaki bağımsız bölümün min. %20 si kadar kapalı alan kullanılmalıdır.**

2.5. Arka bahçe mesafesi $H/2$ dir.

Ancak formülün kullanılması sonucunda bina derinliği 8 m ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 3m' ye kadar düşürülecektir.

Minimum bina cephe ve derinlik şartlarının sağlanamadığı durumlarda ilgili müdürlük tarafından ada bazında değerlendirme yapılarak yapı ruhsatı düzenlenir.

Bitişik Nizam hariç yapı nizamına (ayrık, ikiz, blok) tabi parsellerde TAKS sağlanamadığı durumlarda arka bahçe mesafesi Açık/Kapalı çıkma yapılmaması kaydıyla 5 metreye kadar düşürülebilir.

2.6. Henüz oluşmamış yollarda (stabilize ve toprak yollarda) kot talebi halinde yol ile ilgili birimden kırmızı kot belgesi alınmadan tretuar seviyesi belirlenemez.

Yol projeleri mevcut olan yollarda 10 iş günü içerisinde,

Yol projeleri bulunmayan yollarda projelerin hazırlanmasına müteakip 10 iş günü içerisinde ilgili müdürlük tarafından kırmızı kot belgesi düzenlenir.

2.6.1. Binalara kot verilirken genel olarak geniş yoldan bina hizasındaki en yüksek tretuar seviyesinden(yolun kırmızı kotunun 0.18m üstü) kotlandırma yapılacaktır. Ancak birden fazla yoldan cephe alan parsellerde kot alınacak noktanın tespiti sokak silueti dikkate alınarak ilgili müdürlükçe değerlendirilecektir.

2.6.2. Parselin kot aldığı yol cephe kotları arasında 3,50m veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirmek ve her kademe hizasındaki en yüksek tretuar seviyesi sıfır kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük tretuar kotundan itibaren yüksekliği en çok 1,75m olmak ve her kademe en az 7m. uzunluğunda olmak zorundadır. 7m den az çıkan kademelerde bir önceki kademenin kotuna uyularak kotlandırılır.

2.6.3. Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parselin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50m. den daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca kademelendirme yapılır. Bina derinliğince yapılacak kademe

uzunluğu en az 8.00 m. olacaktır. Son kademenin 8.00m. den az çıkması durumunda bir önceki kademe kotuna uyularak kotlandırılır. Kot farkının 3.50m. den fazla olması ile birlikte son kademenin 8.00m. den az olduğu durumlarda kademeyi uygulamada ilgili müdürlük yetkilidir

2.6.4. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her bina kendine yakın yoldan, yoldan cephe almayan yapılar zeminden kotlandırma yapılacaktır. Ancak talep edilmesi halinde sokak silüetleri dikkate alınarak yapıların tamamı zeminden kotlandırma yapılabilir.

2.7. Yapılaşma kat sayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki **mesafe; planda verilen yan bahçe mesafeleri toplamı olan 6 m. dir. Talep edilmesi halinde 6m. den fazla bırakılabilir. Ancak emsal verilen yapı adalarında iki bina arası mesafe yönetmelik hükümlerine göre hesaplanacaktır.** Sanayi alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında iki bina arasında ki mesafe şartı aranmaz.

2.8. İmar planlarında emsal verilen konut alanlarında, 12 m. ve daha geniş yollara cephe alan parsellerde, binaların zemin katlarında işyeri için verilen emsal, inşaat ruhsatındaki emsale esas inşaat m²'sinin % 20'sinden fazlası olamaz. **Ayrıca bitişik nizam hariç diğer nizamlarda zemin katında işyeri yapılan ve blok cephe uzunluğu ve/veya blok derinliği 40 m. ve üzeri olan yapılarda 40 m'yi geçen cephelerin baktığı bütün yollardan ön bahçe çekme mesafesi min. 10 m. olacaktır (Bu alan sadece açık otopark olarak kullanılabilir). Cephe uzunluğu 40 m'ye kadar olan yapılaşmada çekme mesafesi imar planlarındaki çekme mesafesidir. İnşaat ruhsatındaki emsale esas inşaat m²'sinin %1.5'ini geçmeyecek şekilde bölgenin ihtiyacını karşılayacak tek katlı imalat türü olmayan işyerleri yapılabilir.**

2.18. Birden fazla yola cepheli parsellerde kamulaştırılan veya kamuya terki yapılan yoldan cephe alması durumunda ruhsat verilebilir. Kamu eline geçmemiş yoldan hiçbir şekilde bina, otopark ve işyeri girişı yapılamaz. Bu durum konutlarda cephe açmasına engel değildir.

2.21. 08/09/2013 tarihli değişen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nden önce yapı ruhsatı almış, inşaat aşamasında subasman kotu (+1.20) m.'yi aştığı tespit edilen ve bu sebeple iskan alamayan yapılarda, subasman kotu (± 0.00) m. ile (+2.00) m. arasında belediye tarafından belirlenebilir. Bu binaların saçak seviyeleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan max. Subasman seviyesi olan (+1.20) m.'nin üzerine eklenen yükseklik kadar arttırılabilir. Bu binalarda arka bahçe mesafeleri ilk duruma göre değerlendirilip, ilk ruhsat aldığı koşullara uygun olarak; yenileme/yeniden, tadilat veya ilave ruhsat ve iskan verilebilir. İmar kanunun 26. Maddesi ve planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 56. maddesi kapsamında ruhsat verilecek binalarda subasman kotu (+0.00m.) ile (+2.00 m) arasında yapılabilir.

3.1.10. İmar planlarında, konut alanında kalan parsellerin, **sadece** zemin katlarında, imalat türü olmayan işyeri veya dükkan yapılabilmesi için parselin cephe aldığı, imar yolunun minimum 12 m. genişlikte olması gerekir.

Ayrıca aralarında otoparklar veya yeşil alanlar ile ayrılan, (sadece) imar yollarının **toplamı 15m ve üzerinde** olduğu durumlarda da zemin katta işyeri ve dükkan yapılabilir. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten sonraki yeni ruhsat alacak yapılar için geçerlidir.

3.2.3. Ticaret alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında KONUT+TİCARET olarak düzenlenmiş olup, istendiğinde 12 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.**

3.3. ÖZEL YAPILANMA KOŞULU GETİRİLEN ALAN

Bu alan içerisinde kalan alanda ön bahçe mesafelerinde mevcut istikamete uyularak TAKS değeri aranmaksızın arka bahçe mesafesi 5.00 m.den az olmamak koşulu ile imar durumu ve ruhsat verilebilir. **Bina derinliğinin sağlanamadığı durumlarda plan notlarının 2.5. maddesine göre işlem yapılır.** Ada içerisinde istikamet alınacak mevcut yapı yok ise yol cephe hattındaki bina istikameti (zemin, açık çıkma ve kapalı çıkma) bitişiğindeki adalardan alınır. Binalardaki üst kat çıkmaları imar hattının dışına taşamaz. Bu alan içerisinde yapılacak tevhit işlemlerinde tevhit sonucu oluşan parselin taban alanı, yapılanma hakları, tevhit öncesi yapılanma hakları toplamından fazla olamaz koşulu ile tevhit işlemlerinde mekânsal kitle etüdü onaylandıktan sonra tevhit işlemine izin verilecektir.

3.13. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

KDKÇ Alanlarında Turizm Tesisi veya Akaryakıt İstasyonu yapılması durumunda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunludur. 22.08.2011 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak gösterilen bölgede, 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Madde'sine göre İmar Uygulaması yapılması zorunludur. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan ancak plan onay tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre İmar Uygulaması Yapılmış olan parseller, yeni yapılacak olan imar uygulamasına dahil edilmeyecektir.

Uygulama alanı (Düzenleme sınırı) belirlenmesi aşamasında uygulama sınırına dahil edilemeyen müstakil parsellerde ise, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre uygulama yapılacaktır.

KDKÇ Alanlarında, **18. Madde uygulaması dağıtım aşamasında veya tescil sonrasında oluşabilecek ifraz taleplerinde** minimum parsel 5000 m²'den az olamaz. 18. Madde uygulaması aşamasında DOP Oranı kesintisinden sonra oluşacak 5000 m²'nin altında kalan parsel hak edişlerinin dağıtım işleminde bu şart aranmaz. **Ancak 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması sonucu 5000 m² nin altındaki hak edişlerin hisselerlendirilmesi sonucu oluşan ve içinde ruhsatlı yapı bulunan parsellerde hisseleri ayırmak için**

yapılacak ifraz taleplerinde minimum parsel cephe, derinlik, alan şartları aranmaz ve bu parsellere yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenebilir.

Bu alanlarda max. saçak seviyesi aşılmamak kaydıyla kat yüksekliği, yapılacak yapının özelliğine göre belirlenecektir.

Bu planın onayından önce sanayi alanında kalan ancak KDKÇ alanına dönüştürülen ve bu planın onaylanmasından önce ruhsat almış tesisler, iş kapasitesini arttıracak ilave inşaat yapılmamak kaydıyla işin devamlılığı gereği zorunlu olan ek birim alanları için ilave inşaat ruhsatı, ilave inşaat yapılmamak kaydıyla tadilat ruhsatı, ruhsat yenilenmesi ve iskan amaçlı yeniden ruhsat talepleri halinde, ilk ruhsat aldığı tarihteki imar planı şartlarına göre yeniden ruhsatlandırılır.

İMAR KOMİSYONU ÜYELERİ

Nazmi Aydoğmuş
Komisyon Başkanı

Cemal Çiçek
Üye

Cihan Gaygusuzoğlu
Üye

Yalçın Şener
Üye

Kurtuluş Ay
Üye