

## İMAR KOMİSYON RAPORU-1

29

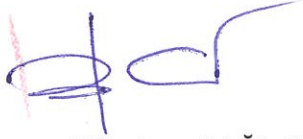
**KONU:** Ada Etüt Komisyonu'nun Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönetmelik

**TALEP:** : Çorlu Belediye Meclisi'nin 07.12.2022 tarih ve 2022/234 sayılı kararı ile Çorlu İlave Revizyon 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları 2.28 maddesi uyarınca kurulacak olan Ada Etüt Komisyonu'nun Çalışma Usul ve Esaslarına İlişkin Yönetmelik taslağının incelenmesi talep edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, ekte sunulan yönetmeliğin kabul edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15(b) ve 18(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.(13/01/2023)

Ek: Yönetmelik



Bilgehan ÇAĞLAR  
Komisyon Başkanı



Alev TÜRK  
Üye



Mert YILMAZ  
Üye



Mustafa ERYILMAZ  
Üye



Vijdan YILMAZ  
Üye

**ÇORLU BELEDİYESİ**  
**ADA ETÜTÜ KOMİSYONU ÇALIŞMA USUL VE ESASLARINA**  
**İLİŞKİN YÖNETMELİK**

**Amaç**

**MADDE 1 - (1)** Bu Yönetmeliğin amacı;

Çorlu Belediyesi İlave Revizyon 1/1000 Uygulama İmar Planları içerisinde yer alan; İmar adalarına, ada bazında yapılaşma olmamakla beraber topoğrafik, jeolojik ve zemin olarak yapılaşmada özel önlem ve kararlar alınması gereken yerler ile mevcut yapılaşmaların çoğunun (imar adasının alanının %50 den fazlası) tamamlandığı ancak kalan birkaç parselde, yapılaşma koşullarının mevcut şartlara göre değerlendirildiğinde mimari ve statik açıdan olumsuzluk oluşturacağı öngörülen yerlerde; sağlıklı yapılaşma ve altyapı hizmetleri ile sokak silüetlerinin sağlanması, yol, bina ve bahçe uyumunun birlikte düşünülerek imar adası bütününde yapılaşma haklarının ve mimari kirliliğe sebep olabilecek şartların ortadan kaldırılmasını sağlamak amacıyla imar adası bazındaki kitle etütleriyle ilgili karar almaktır.

**Kapsam**

**MADDE 2 - (1)** Bu Yönetmelik, Çorlu Belediyesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dahilindeki alanlar ile bu konuda çalışma yapacak Ada Etüdü Komisyonu'nun görev, çalışma, usul ve esaslarını kapsar.

**Dayanak**

**MADDE 3 - (1)** Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 1. Ve 21. Maddeleri, ile Çorlu Belediyesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları madde 2.28 dayanılarak düzenlenmiştir.

**Tanımlar**

**MADDE 4 - (1)** Bu Yönetmelikte geçen;

- (a) **Belediye:** Çorlu Belediye Başkanlığı,
- (b) **Belediye Başkanı:** Çorlu Belediye Başkanı,
- (c) **Komisyon:** Ada Etüdü Komisyonunu,
- (ç) **Ada Etüdü:** Planlama alanı içerisinde parsel dahilinde mimari ve statik açıdan problemlerin yaşanabileceği değerlendirilen yerlerde; sağlıklı yapılaşma ve altyapı hizmetleri ile sokak silüetlerinin sağlanması, yol, bina ve bahçe uyumunun birlikte düşünülerek imar adası bütününde yapılaşma haklarının belirlendiği, Belediye Meclisince çalışma usul ve esasları **yönetmelikle** belirlenecek konuyla ilgili görev yapan personelden oluşan komisyonca kararlaştırılan imar adası bazındaki kitle etüdüdür.

**Komisyonun Oluşumu**

**MADDE 5 - (1)** Belediye Başkanı tarafından bir yıl süreyle görev yapmak üzere Belediye Başkan yardımcılarını arasından uygun görülen bir üyenin başkanlığında İlgili birimlerden müdür veya teknik personeller arasından seçilecek en az beş kişiden oluşturulur. Komisyona tek sayı



oluşturmak kaydıyla görevlendirilmek üzere Belediye içerisinde veya Üniversite, Mimar, Mühendis ve Şehir Plancıları Odası temsilcilerinden de üye tespit edilebilir. Tüm üyeler asil ve yedek olarak belirlenir. Asil üyelerin katılmadığı toplantıya yedek üyeler katılır.

### **Komisyon Üyelik Süresi ve Üyelik Sona Ermesi**

**MADDE 6 - (1)** Komisyon üyelik süresi 1 yıldır. Bu süre sonunda tüm üyelikler için yeniden görevlendirme yapılır. Görevlendirme yapılmıyaya kadar mevcut üyeler görevlerine devam ederler. Aynı kişiler tekrardan görevlendirilebilirler. Komisyon üyeleri, gerekli görülmesi halinde Belediye Başkanı tarafından süresi içerisinde tekrardan belirlenebilir.

### **Ada Etüdü Komisyonun Görev ve Yetkileri**

**MADDE 7 – (1)** Bu Komisyonun görev ve yetkileri aşağıdaki gibidir;

(a) Çorlu Belediyesi İlave Revizyon 1/1000 Uygulama İmar Planları içerisinde yer alan, (Plan Notları 3.3. Özel Yapılaşma Koşulu Getirilen Alanlar Hariç) büyüklüğünün yarısından fazlası yapılaşmış imar adaları dahilindeki parsellerde, yapılaşma koşullarının mevcut şartlara göre mimari ve statik açıdan olumsuzluk yaşanabileceği öngörülenler için değerlendirmeler yaparak, bu adalarda yapılaşma ve yerleşime yönelik kararlar alır.

(b) Yapılaşma olsun olmasın, Topoğrafik eğimin fazla olduğu, kotlandırmaya yönelik özel çözüm getirilmesi gerektiği değerlendirilen, yerleşme uygunluk açısından önlem alınması gerektirecek alanların bulunduğu parsellerin olduğu imar adalarında; sağlıklı yapılaşma ve altyapı hizmetleri ile sokak silüetlerinin sağlanması, yol, bina ve bahçe uyumunun birlikte düşünülerek imar adası bütününde yapılaşma haklarının ve mimari kirliliğe sebep olabilecek şartların ortadan kaldırılmasını belirlemek amacıyla imar adası bazındaki kitle etütleri, istikamet ve kotlandırma ile ilgili kararlar alır.

(c) Komisyon, ada bazında anlam bütünlüğü içinde ele alınmasını sağlamaya yönelik olarak konuları, tasarımları ve bahçe mesafeleri ile bırakılacak iç bahçe/aydınlık konularında mühendislik ve mimarlık mesleği disiplini içerisinde uygulamaya esas konuları belirler.

### **Komisyonun Görev Alanı**

**MADDE 8 – (1)** Çorlu Belediyesi İlave Revizyon 1/1000 Uygulama İmar Planları içerisinde kalan parseller ile bu parsellere cephesi veya komşuluğu olan yapıların bulunduğu proje alanlarıdır.

(2) Ada bazında yapılacak düzenlemeleri incelemek ve ilke kararları almak da görevleri arasındadır.

(3) Büyükşehir belediyesi sorumluluk alanlarına giren yerlerde bulunanlar için ayrıca büyükşehir belediyesinden de görüş alınır.

### **Komisyon Gündemi**

**MADDE 9 – (1)** Komisyon gündeminde görüşülecek konular aşağıdaki şekilde belirlenir.

- İlgili Müdürlüklerce İmar Durumu, Yapı Aplikasyonu, Yapı Ruhsatı başvurusu aşamasında ada etüdü yapılarak yapılaşma koşullarının belirlenmesi istenilen parseller,
- Vatandaşlarca imar durumu başvurusunda Ada Etüdü talep edilen parseller,

Ada Etüdü Komisyonu gündemine Plan Proje Müdürlüğüne alınır.

### **Komisyonun Çalışma Şekli**

**MADDE 10 – (1)** Bu Yönetmelik esaslarına göre kurulan komisyonun çalışma usul ve esasları aşağıdaki gibidir:

(a) Ada Etüdü Komisyonunun; sekretarya, büro ve arşivleme hizmetleri Plan ve Proje Müdürlüğüne yürütülür.

(b) Toplantı gündemi sekretarya tarafından hazırlanır. Toplantı gündemi üyelere yazılı/sözlü olarak toplantıdan önce duyurulur. Komisyon toplantıları Komisyon Başkanının onayı alınmak suretiyle Komisyon sekretaryasının belirlediği tarih ve yerde toplanır. Bir sonraki toplantı için Komisyon Üyeleri gündem hakkında önerilerde bulunabilir.

(c) Komisyon toplantıya katılması gereken üyelerin salt çoğunluğu ile toplanır.

(d) Kararlar toplantıya katılanların çoğunluğu ile alınır. Komisyon toplantılarında oyların eşit olması halinde Komisyon Başkanının kullandığı oy doğrultusunda karar alınır.

(e) Komisyon gündeme alınan parsellere ilişkin herhangi bir ada etüdü yapılmaksızın yürürlükteki imar planı, plan hükümleri ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda iş ve işlemlerin yürütülmesine karar verebilir.

(e) Ada Etüdü Komisyonu olumlu ya da olumsuz kararlarını gerekçeleriyle raporunda açıklar. Raporlar, projeler ve ekli belgelerin bir örneği Komisyon üyelerince imzalanır, karar suretleri, Komisyon Sekretaryası tarafından resmi yazışma kurallarına uygun olarak gerekli yerlere dağıtılır.

(f) Komisyonun aldığı kararlar ilgili birimlerce yerine getirilir. Bu kararların uygulanmasında oluşabilecek kanuni ve fiziksel zorluklar varsa ilgili müdürlük farklı bir uygulama yapmadan aksaklıkları gerekçeli raporla bildirerek Komisyondan konunun tekrardan görüşülmesini isteyebilir.

(g) Gündemdeki konu ile kişisel ve birinci dereceden hısımları açısından ilişkisi veya çıkarı olan üye bu konunun değerlendirilmesi sırasında Komisyon toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(ğ) Komisyon, ilgili müdürlüklerden gelen projeleri inceleyip sonuçlandırmak ve karara bağlamak zorundadır.

(h) Komisyon proje müelliflerinin toplantıya katılarak açıklama yapmasını isteyebilir.

(ı) Komisyon Sekretaryası tarafından Ada Etüdü Komisyon Toplantı Tutanaqları ve Genel Kayıt Defteri tutulur ve tüm belgeler, projeler arşivlenir.

(i) Komisyonda uzmanlık gerektiren konular görüşülürken konu ile ilgili uzmanlar davet edilebilir. Davet edilen uzman kişiler, Komisyona konu ile ilgili olarak görüşlerini yazılı olarak bildirir.

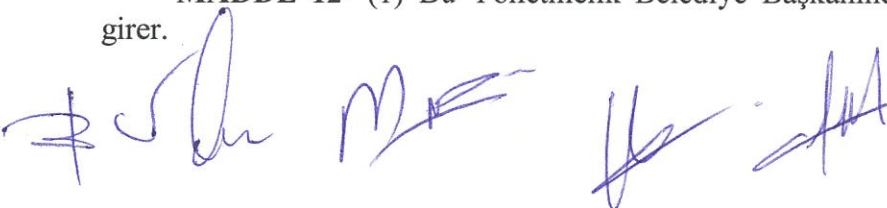
(j) Komisyon kararları ve raporları, ilke kararları Kişisel Verilerin Korunması Kanunu hükümlerine riayet edilerek sunulabilecek şekilde alenidir.

### **Komisyona Sunulacak Belgeler**

**MADDE 11-** (1) Madde 7 ve 8 de sayılan hususlar doğrultusunda ilgili birimlerce komisyonda görüşülmesini istediği konular için Belediye bünyesinde bulunanlar haricinde gerekmesi halinde ilgisinden yapı aplikasyonu, vaziyet planı, vs. teknik dokümanlar istenebilir.

### **Yürürlük**


**MADDE 12-** (1) Bu Yönetmelik Belediye Başkanınca onaylandığı tarihte yürürlüğe girer.





**Yürütme**

**MADDE 13-** (1) Bu Yönetmelik Çorlu Belediye Başkanı tarafından yürütülür.



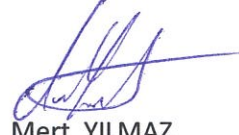
Bilgehan ÇAĞLAR

Komisyon Başkanı



Alev TÜRK

Üye



Mert YILMAZ

Üye



Mustafa ERYILMAZ

Üye



Vijdan YILMAZ

Üye

## İMAR KOMİSYON RAPORU-2

30

**KONU:** İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 14.12.2022 tarih ve 65778566 sayılı yazısına konu; İlçemiz Şeyhsinan Mahallesi 2397 ada 2 nolu parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi.

**TALEP:** Çorlu Belediye Meclisi'nin 04/01/2023 tarih ve 2023/11 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen ve imar planlarında "İlkokul Alanı+Ortaokul Alanı" fonksiyonunda kalan parselin çekme mesafesinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylanması talep edilmektedir.

**KOMİSYON KARARI:** Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, İlçemiz Şeyhsinan Mahallesi 2397 ada 2 nolu parselde yer alan "İlkokul Alanı + Ortaokul Alanı"nın 12 metrelik yoldan çekme mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabul edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır. (17/01/2023)



Bilgehan ÇAĞLAR  
Komisyon Başkanı



Alev TÜRK  
Üye



Mert YILMAZ  
Üye



Mustafa ERYILMAZ  
Üye



Vijdan YILMAZ  
Üye

### İMAR KOMİSYONU RAPORU-3

**KONU:** Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü'nün 30.11.2022 tarih ve 211699 sayılı yazısına konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.

**TALEP:** Çorlu Belediye Meclisi'nin 07/12/2022 tarih ve 2022/236 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Türkgücü ve Seymen Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonunun onaylanması talep edilmektedir.

**KOMİSYON KARARI:** Talep, komisyonumuzca incelenmiş olup; İlçemiz, Türkgücü ve Seymen Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Planlarının;

- Plan notlarının ekte sunulduğu şekilde düzenlenmesi,
- Mülkiyeti belediyemize ait Seymen Mahallesi 19 ada 35 nolu parselin güneybatısında fonksiyon tanımlanmamış olarak bırakılan alanın, park alanı olarak düzenlenmesi veya yol güzergahın da yeni bir düzenleme yapılarak fonksiyon tanımlanması,
- Daha önce imar planlarına göre imar uygulaması sonucu oluşan ve bu planda da parsel sınırları ile imar hatları örtüşen parsellerin planda tanımlanan 18. Madde uygulama sınırı dışında bırakılması,

Hususlarında gerekli değişikliklerin yapılarak, Türkgücü ve Seymen Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Planlarının kabul edilmesine; oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.(17/01/2023)

Ek: Plan Notları

Bilgehan ÇAĞLAR  
Komisyon Başkanı

Alev TÜRK  
Üye

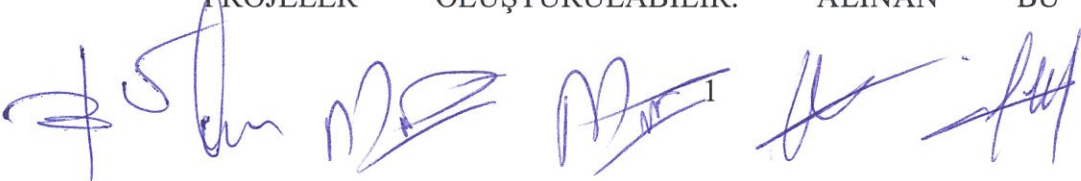
Mert YILMAZ  
Üye

Mustafa ERYILMAZ  
Üye

Vijdan YILMAZ  
Üye

## PLAN NOTLARI

1. DAHA SAĞLIKLI BİR KENTLEŞME SAĞLAYABİLMEK VE DAHA ÖZGÜN KENT DOKULARI OLUŞTURABİLMEK AMACIYLA, TOPLUKONUT, SİTE GİBİ TOPLU YAPILAŞMAYI ÖZENDİRMEYE YÖNELİK OLARAK; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 10000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ PARSELLERDE VEYA BU PLAN DAHİLİNDE BİR İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE (ADA İÇİNDEKİ TÜM PARSELLER TEVHİT EDİLEREK) UYGULANMAK ŞARTIYLA, EMSAL %20 ORANINDA ARTTIRILIR.
2. CAMİ ALANLARI, AÇIK SPOR TESİS ALANLARI VE SEMT SPOR ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARA İLİŞKİN YÜKSEKLİK AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.
3. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ;  
KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA; 2000 M<sup>2</sup>  
TİCARET VE TURİZM+TİCARET ALANLARINDA; 3000 M<sup>2</sup>'DİR  
PARSEL CEPHE VE GENİŞLİKLERİ 20M'DEN AZ OLAMAZ.
4. TİCARET + KONUT ALANLARININ EN FAZLA % 80'İNDE KONUT YER ALABİLİR. ANCAK 15M'DEN DAHA AZ GENİŞLİKTEKİ YOLA CEPHELİ PARSELLERDEKİ BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA KONUT YAPILABİLİR.
5. KONUT ALANLARINDA KALAN 15M VE ÜZERİ YOLA CEPHELİ PARSELLERİN SADECE BU YOLLARDAN CEPHE ALAN KISIMLARINDAKİ ZEMİN KATLARINDA, İMALAT TÜRÜ OLMAYAN HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK İŞYERİ YAPILABİLİR.
6. TİCARET + TURİZM ALANLARINDA REZİDANSLAR YER ALABİLİR, TİCARET ALANLARINDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.
7. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YER ALIP, 35M GENİŞLİĞİNDEKİ YOLA CEPHELİ OLAN PARSELLERDE CADDE ve SOKAK SİLÜETİNİN SAĞLANMASI ESAS OLUP;  
PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNE UYGUN OLARAK 4 KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.
8. MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU VE KENT ESTETİK KURULUNCA, PLANLAMA ALANININ TAMAMINA VEYA BİR KISMINA YÖNELİK SİLÜET, CEPHE TASARIMLARI, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ GİBİ KONULARA İLİŞKİN PROJELER OLUŞTURULABİLİR. ALINAN BU KARARLAR





DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR. İLÇE BELEDİYESİ YETKİ ALANINDA KALAN YERLER İÇİN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU KARARI YETERLİDİR.

9. PLANDA MEYDAN OLARAK BELİRLENMİŞ ALANA CEPHELİ TİCARİ ALAN FONKSİYONLU ADALAR İLE BU ADALARIN KUZEYİNDE YER ALAN TİCARİ ALAN FONKSİYONLU İMAR ADASINDA YAPILACAK TASARIM VE PROJELERE İLİŞKİN KARARLAR, KENT ESTETİK KOMİSYONU VE KENT ESTETİK KURULU GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA MİMARİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. İLÇE BELEDİYESİ YETKİ ALANINDA KALAN YERLER İÇİN MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU KARARI YETERLİDİR.

10. 8 NOLU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN TİCARİ ALAN İMAR ADALARINDA MEYDAN İLE BERABER KAMU KULLANIMINA AÇIK YERALTI OTOPARKI YER ALABİLİR. KUZEY VE GÜNEY ADALAR ARASINDA YOL ALTINDAN GEÇİŞ BAĞLANTILARI YAPILABİLİR. BU HUSUSLAR İLGİLİ OTOPARK MEVZUATI VE BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE HAZIRLANACAK PROJE DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

11.35 METRELİK YOLLARIN KESİŞTİĞİ KAVŞAĞA CEPHELİ OLAN TAŞINMAZLARIN ÜZERİNDE YAPILACAK YAPILARIN TASARIMLARI; KAVŞAK FORMUNA UYGUN VE BİRBİRLERİYLE UYUMLU TASARLANACAK OLUP, MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU VE KENT ESTETİK KURULUNUN UYGUN GÖRECEĞİ AVAN PROJEYLE BELİRLENECEKTİR.

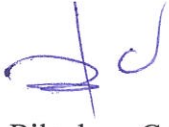
12. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA KADASTRO VERİLERİ ESAS ALINIR. BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA KADASTRALA GÖRE HERHANGİ BİR KAYMA OLMASI HALİNDE YOL GENİŞLİĞİ KORUNARAK DÜZENLEME YAPMAYA VE GÜZERGÂHI DEĞİŞTİRMEYEN YOLLARI 2M. YE KADAR KAYDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

13. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ FONKSİYONDA KAMU YARARI İÇİN; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, VB. KULLANILMAK ÜZERE PARSELLER İFRAZ EDİLEBİLİR. İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDEKİ MEVCUT YA

DA OLUŞACAK YAPI ALANLARININ EMSAL HESABI KÖK PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

14. PLANDA ÖNGÖRÜLEN KAT ADEDİ VE YAPI YÜKSEKLİKLERİ AZAMI DEĞERLER OLUP, PLANLAMA ALANINDA, ÇORLU HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİ İLE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ GENELGESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

15. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; 1/100000 ÖLÇEKLİ ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNE, 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇORLU İLÇESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE DİĞER YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



Bilgehan ÇAĞLAR  
Komisyon Başkanı



Alev TÜRK  
Üye



Mert YILMAZ  
Üye



Mustafa ERYILMAZ  
Üye



Vijdan YILMAZ  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU 4

**KONU:** Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 05/12/2022 tarih ve E.1181837 sayılı yazısına konu; Çorlu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına ilişkin plan değişikliği talebi.

**TALEP:** Çorlu Belediye Meclisi'nin 07/12/2022 tarih ve 2022/237 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; 1/1000 ölçekli Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarına ilişkin ekte sunulan plan notları değişikliği önerisinin onaylanması talep edilmektedir.

**KOMİSYON KARARI:** Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, Çorlu1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının 1.13., 2.3., 2.28. ve 2.29. nolu maddelerinde değişiklik yapılması, 1.35. maddenin eklenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabul edilmesine, oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.(17/01/2023)

Ek: Plan Notları

Bilgehan ÇAĞLAR  
Komisyon Başkanı

Alev TÜRK  
Üye

Mert YILMAZ  
Üye

Mustafa ERYILMAZ  
Üye

Vjdan YILMAZ  
Üye



## UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

### Mer'i Plan Notu

1.13. Adada imar hattını taşımayan ve 06/04/2007 tarihinde yürürlüğe giren Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve sonrasında ve Yapı Ruhsatı almış Aynı imar adası içerisinde ruhsat aldığı dönemdeki ruhsat eki projeye uygun kat adedine göre yapılmış binaların ön bahçe mesafeleri, imar hattı dışına çıkmamak kaydıyla istikamet alınabilir. Ayrıca yol cephe hattına rastlayan üst katlarına da istikameti sağlamak amacıyla, imar hattı dışına çıkmamak koşuluyla, bahçe mesafelerine bakılmaksızın açık veya kapalı çıkma yapılabilir Bitişik nizam yapılaşmalarda istikamet verilemeyen durumlarda ön bahçe mesafesi en az bina derinliğini sağlamak koşuluyla ilgili müdürlükçe belirlenir.

### Öneri Plan Notu

1.13. Adada imar hattını taşımayan ve ruhsatlı binalar var ise, ön bahçe mesafelerinde, imar hattı dışına çıkmamak kaydıyla mevcuda uyulabilir. Ayrıca yol cephe hattına rastlayan üst katlarına da istikameti sağlamak amacıyla, imar hattı dışına çıkmamak koşuluyla, bahçe mesafelerine bakılmaksızın açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bitişik nizam yapılaşmalarda istikamet verilmeyen durumlarda ön bahçe mesafesi "0" (sıfır) yapılabilir.

### Mer'i Plan Notu

2.3. Çatı meyilimax. %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 nizamlarda her yöne, ikiz nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne, bitişik nizamlarda 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 emsalli parseller ve özellik arz eden yapıların çatı şekli serbesttir. Eğer onaylı projede çatı arası yapılmıyorsa max. çatı eğimi %33 tür

### Öneri Plan Notu

2.3. Çatı meyilimax. %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 nizamlarda her yöne, ikiz nizamlarda ikizlemesi yapılan tarafta alın duvarı hariç her yöne, bitişik nizamlarda 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 emsalli parseller ve özellik arz eden yapıların çatı şekli serbesttir. İmar Planlarında yapılanma koşulu sadece E (Emsal) olarak belirlenen parsellerdeki yapılar, 1 ya da 2 katlı tüm yapılar ve özellik arz eden yapılarda çatı şekli serbesttir. Eğer onaylı projede çatı arası yapılmıyorsa max. çatı eğimi %33 tür.

### Mer'i Plan Notu

2.28 Ada Etüdü: Planlama alanı içerisinde parsel dahilinde mimari ve statik açıdan problemlerin yaşanabileceği değerlendirilen yerlerde; sağlıklı yapılaşma ve altyapı hizmetleri ile sokak silüetlerinin sağlanması, yol, bina ve bahçe uyumunun birlikte düşünülerek imar adası bütününde yapılaşma haklarının belirlendiği, Belediye Başkanınca çalışma usul ve esasları yönergeyle belirlenecek konuyla ilgili görev yapan personelden oluşan komisyonca kararlaştırılan imar adası bazındaki kitle etüdüdür.

### Öneri Plan Notu

2.28 Ada Etüdü: Planlama alanı içerisinde parsel dahilinde mimari ve statik açıdan problemlerin yaşanabileceği değerlendirilen yerlerde; sağlıklı yapılaşma ve altyapı hizmetleri ile sokak silüetlerinin sağlanması, yol, bina ve bahçe uyumunun birlikte düşünülerek imar adası bütününde yapılaşma haklarının belirlendiği, Belediye Başkanınca Belediye Meclisince çalışma usul ve esasları yönergeyle yönetmelikle belirlenecek, konuyla ilgili görev yapan personelden oluşan komisyonca kararlaştırılan imar adası bazındaki kitle etüdüdür.



### Mer'i Plan Notu

2.29. Zemin katta ön bahçe imar hattından itibaren sadece otopark için ayrılan mesafe, imar planlarında belirtilen çekme mesafelerinden sonra 7m'yi sağlamak amacıyla bırakılan alanlar, taşıyıcı sistemler hariç TAKS'a dahil değildir.

### Öneri Plan Notu

2.29. Zemin katta ön bahçe imar hattından itibaren sadece otopark için ayrılan mesafe, imar planlarında belirtilen çekme mesafelerinden sonra 7m'yi sağlamak amacıyla bırakılan alanlar, taşıyıcı sistemler hariç TAKS'a **ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5inci maddesinin 8inci fıkrasında belirtilen %30 hesabına** dahil değildir.

### Öneri plan notu (yeni eklenen)

1.35. Planlama alanında bulunan her türlü fonksiyonda kamu yararı için; ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları, vb. kullanılmak üzere parseller ifraz edilebilir. ifraz sonucu oluşacak parsellerdeki mevcut ya da oluşacak yapı alanlarının emsal hesabı kök parsel alanı üzerinden yapılacaktır.



Bilgehan ÇAĞLAR  
Komisyon Başkanı



Alev TÜRK  
Üye



Mert YILMAZ  
Üye



Mutafa ERYILMAZ  
Üye



Vijdan YILMAZ  
Üye