



T.C.

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İLAN

İlimiz dahilinde afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, meri planlama çalışmalarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin gerekmekte olduğu, yapılaştığı dönemde yapı ruhsatı alarak yapılaşmış, günümüz itibarıyla deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların daha sonra onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma haklarının azalması nedeniyle dönüşümü ya gerçekleştirememekte ya da çok düşük oranlarda kaldığının tespit edildiği belirtilmiş olup binaların yıkılıp yeniden yapılması suretiyle dayanıksız bina dönüşümlerinin sağlanması ve olası can kayıplarının önüne geçilmesini sağlamak amacıyla sunulan uygulama imar planı notunun komisyonumuzca düzenlendiği şekliyle Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içinde tüm ilçe merkezi ve eski beldelerin uygulama imar planlarına ve bunların ilave uygulama imar planlarına iki adet plan notu maddeleri olarak ayrı maddeler biçiminde eklenmesi, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2023 tarihli ve 1753 sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır.

Bahse konu Plan Notu İlaveleri Kapaklı Belediyesi resmi internet sitesinde ve ilgili muhtarlık panolarında 22.12.2023 tarihinden itibaren 19/01/2024 tarihi mesai bitimine kadar bir (1) ay süre ile askıya çıkarılmış **İLAN OLUNUR.**

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI



PLAN NOTU

“BİNALARIN DÖNÜŞÜMÜNE İMKÂN SAĞLAYARAK DEPREM AFETİYLE OLUŞABİLECEK CAN KAYIPLARININ ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ AMACIYLA 1999 YILI VE ÖNCESİ YAPI RUHSATLI PARSELLERİN VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU BELGELENEN PARSELLERE İLİŞKİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESABI: “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %20’İ İLAVE EDİLEREK”YAPILIR VEYA YAPILACAK YAPININ TOPLAM İNŞAAT ALANI: “MEVCUT YAPININ YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI ESAS ALINARAKBU DEĞER ÜZERİNE %20’Sİ DAHA İLAVE EDİLMESİ SURETİYLE” HESAPLANIR.YUKARIDA SAYILAN EMSAL VE İNŞAAT ALANIHESABI YÖNTEMLERİNDEN VE EMSAL DEĞERLERİNDEN YAPANIN İSTEĞİNE BAĞLI OLARAK AVANTAJLI OLANI ESAS ALINIR.

BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN, ÜZERLERİNDE KENDİSİYLE AYNI NİTELİKTE 1999 YILI VE ÖNCESİ YAPI RUHSATLI PARSELLERİN VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU BELGELENEN PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ HER BİR PARSEL İÇİN EMSAL HESABI VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI BU PLAN NOTU MADDESİNİN İLK PARAGRAFINA GÖRE AYRI AYRI İLAVELİ OLARAK YAPILARAK ELDE EDİLEN SONUÇLARIN TOPLANMASI VE BULUNAN BU TOPLAM DEĞERİN ÜZERİNE %5’İ DAHA EKLENEREK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI BELİRLENİR.

BAHSE KONU BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN ÜZERİNDE BİNA BULUNMAYAN KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLERİYLE TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ HALİNDE:BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK ÖNCEKİ PARSELİN VEYA PARSELLERİN “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %25’İ İLAVE EDİLEREK” BULUNAN EMSALE ESAS İNŞAAT DEĞERİ İLE BOŞ PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA %25’İ İLAVE EDİLEREK BULUNAN DEĞERLER TOPLANMAK SURETİYLE YENİ PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

BAHSE KONU BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN ÜZERİNDE BİNA BULUNMAYAN KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLERİYLE TEVHİD EDİLEREK ADA BAZINDA TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ HALİNDE İSE: BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK ÖNCEKİ PARSELİN VEYA PARSELLERİN “İLK YAPI

RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %30’U İLAVE EDİLEREK” BULUNAN DEĞER İLE BOŞ PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANLARINA %30’U İLAVE EDİLEREK BULUNAN DEĞERLERİN TOPLANMASI SURETİYLE YENİ PARSELİN EMSALE ESASİNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

AYRIK VE BLOK NİZAMDA TAKS DEĞERİ: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALINMAK KAYDIYLA 0,50 DİR. ANCAK BU BİNALARIN EMSAL HESAPLARI HER DURUMDA VE HER ŞARTTA SADECE YUKARIDAKİ PARAGRAFLARA GÖRE YAPILIR.

BU PLAN HÜKMÜNÜN HER TÜRLÜ UYGULANMASINDA PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA MÜKTESEP VE İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA BAHSE KONU PARSELLERİN VE TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELLERİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ DEĞERİ (YENÇOK): BİNA İÇİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ BİNA KAT ADEDİNİN(YENÇOK) BİR ADET FAZLASIDIR. PARSELLERİN YUKARIDAKİ PARAGRAFLAR UYARINCA TEVHİD EDİLMELERİ DURUMUNDA TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ(YENÇOK) HESABI: HER BİR PARSELİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN BİNA KAT ADETLERİNİN (YENÇOK) EN FAZLA OLANIESAS ALINARAK BELİRLENİR. ANCAK BUNA RAĞMEN PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA MÜKTESEP VE İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA DA TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) HESABI: HER BİR PARSELİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN BİNA KAT ADETLERİNİN (YENÇOK) EN FAZLA OLANININ BİR ADET FAZLASI ESAS ALINARAK BELİRLENİR.

BU MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK BİNALARIN YAPI NİZAMLARININ VE KULLANIM TÜRLERİNİN (FONKSİYONLARININ) YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENMESİ ESASTIR.

AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP PARSELLERDE, YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEN SONRA GERÇEKLEŞEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SURETİYLE YAPILMASI GEREKEN YENİ KAMU HİZMET ALANLARINA TERKİNLER NEDENİYLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENEN TAKS DEĞERİ KULLANIMINA İMKÂN VERMEMESİ DURUMUNDA BU PARSELLERDE YAPILACAK BİNALAR, PARSELİN KOMŞULUĞUNDA YER ALAN PARSELLERDE VEYA İMAR ADASINDA YERİNDE OLUŞMUŞ YOL BOYU ÖN CEPHE İMAR HATTININ ÖNÜNE ÇIKILMAMASI ŞARTIYLA PLAN PAFTASINDA YAZILAN DEĞERLERE BAKILMAKSIZIN TÜM İMAR YOLLARINA VE KOMŞU PARSELLERE 3’ER METRE’YE KADAR YAKLAŞABİLİR.

MERİ UYGULAMA İMAR PLANLARIYLA BU MADDE ARASINDA OLUŞABİLECEK UYUŞMAZLIKLARDABİNA DÖNÜŞÜMÜNÜ KOLAYLAŞTIRMAK AMACIYLA EMSAL (KAKS) VE EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) DEĞERLERİ YÖNÜNDEN YAPANIN İSTEĞİNE BAĞLI OLARAK AVANTAJLI OLAN DEĞERLER ESAS ALINIR.”

PLAN NOTLARININ BU MADDE HÜKÜMLERİ DIŞINDAKİ EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ İLAVELERİNE İLİŞKİN DİĞER PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARTIŞLARDANFAYDALANAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ ARTIŞLARINDAN FAYDALANAMAZLAR.

YAPI YASAKLI ALANLAR, JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR İLE JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, SİT ALANLARI İLE DİĞER İLGİLİ KORUMA ALANLARI, AFETE MARUZ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, ORMAN ALANLARI, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI BU PLAN NOTU HÜKMÜNÜN DIŞINDADIR.

BU PLAN NOTU, GEÇMİŞTE HERHANGİ BİR YAPI RUHSATI ALINMAYIP TEK BAŞINA VEYA BUNLARIN KENDİ ARALARINDAYAPILACAK TEVHİDLE YAPILAŞMAK İSTEYEN PARSELLERE HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ.

AYRI PLAN NOTU

“BİNALARIN DÖNÜŞÜMÜNE İMKÂN SAĞLAYARAK DEPREM AFETİYLE OLUŞABİLECEK CAN KAYIPLARININ ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ AMACIYLA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU İLGİLİ RESMİ KURUM VEYA KURUMLARCA ONAYLANARAK BELGELENEN VEYAPI RUHSATI ALINARAK İNŞA EDİLMİŞ VEYA HERHANGİ BİR YAPI RUHSATI ALINMAKSIZIN İNŞA EDİLMİŞBİNALARINPARSELLERİNE, VARSA İMAR PLANINA GÖRE KAMUYA TERKLERİNİN YAPILMASI ŞARTIYLA VE PARSEL ÜZERİNDE YAPILMIŞ TÜM BİNALARIN YIKILMIŞ OLMASI KAYDIYLA UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN VEYA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENEN EMSAL DEĞERİNE %20İLAVE EDİLEREK YA DA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP PARSELLERDE BİNA TABAN ALANI İLE PLANDAKİ BİNA KAT ADEDİNİN ÇARPIMIYLA BULUNAN TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞERİNE %20 EKLENEREK YENİ YAPI RUHSATI VERİLİR.

BU PLAN NOTUNUN UYGULANMASINDA AYRIK VE BLOK NİZAMDA TAKS DEĞERİ: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALINMAK KAYDIYLA 0,50 DİR. ANCAK BU BİNALARIN EMSAL HESAPLARI HER DURUMDAVE HER ŞARTTA SADECEYUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE YAPILIR.

BU PLAN NOTU DÂHİLİNDE PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİŞ BİNA KAT ADEDİNE (YENÇOK) BİR ADET KAT DAHA EKLENEREK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) DEĞERİ BULUNUR.

BU MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK BİNALARIN YAPI NİZAMLARININ VE KULLANIM TÜRLERİNİN (FONKSİYONLARININ) YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENMESİ ESASTIR.

PLAN NOTLARININ BU MADDE HÜKÜMLERİ DIŞINDAKİ EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ İLAVELERİNE İLİŞKİN DİĞER PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARTIŞLARDANFAYDALANAN PARSELLER, BİNA DÖNÜŞÜMLERİNE İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLERİNDEN YARARLANAN PARSELLER VE ÜZERİNDESIFIR KOTU ÜSTÜ 2 ADET KAT ADEDİNE VEYA 2'DEN DAHA AZ KAT ADEDİNE SAHİP BİNA BULUNAN PARSELLER İLE PLANDA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP OLUP DA AYNI ZAMANDA PLANDA VERİLEN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNDEN SIFIR KOTU ÜZERİNDE DAHA AZ KATLI BİNA YER ALAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ ARTIŞLARINDAN FAYDALANAMAZLAR.

YAPI YASAKLI ALANLAR, JEOLojİK SAKINCALI ALANLAR İLE JEOLojİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, SİT ALANLARI İLE DİĞER İLGİLİ KORUMA ALANLARI, AFETE MARUZ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, ORMAN

ALANLARI, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI İLE BU PLAN NOTU MADDESİNİN İLK PARAGRAFINDA BELİRTİLEN NİTELİKLERE SAHİP OLUP DA YAPILACAK İFRAZLARLA YA DA AYNİ VEYA FARLI NİTELİKTEKİ PARSELLERLE YAPILACAK TEVHİDLERLE OLUŞACAK YENİ PARSELLER VE BU PLAN NOTUNUN ONAYINDAN SONRA RUHSATSIZ BİNA YAPIMI VEYA RUSATSIZKAT İLAVESİ NEDENİYLE İMAR KANUNU'NUN 32. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESPİTİN VEYA İLGİLİ İDARECE ONAYLI BELGEYLE TESPİTİN YAPILDIĞI BİNALARIN PARSELLERİ VE GELDİLERİ BU PARAGRAFTA VEYA BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA SAYILAN NİTELİKTE OLAN PARSELLERBU PLAN NOTU HÜKMÜNÜN DIŞINDADIR.



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1753	Karar Tarihi	:13/12/2023
Karar Dönem	:2023/Aralık	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:11/07/2023	Evrak No	:285948
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:PLAN NOTLARI		

KARAR

TALEP:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.07.2023 tarih ve 285948 sayılı yazısı ile Komisyonumuza havale edilen; İlimiz dahilinde afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, meri planlama çalışmalarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin gerekmekte olduğu, yapılaştığı dönemde yapı ruhsatı alarak yapılaşmış, günümüz itibariyle deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların daha sonra onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma haklarının azalması nedeniyle dönüşümü ya gerçekleştirememekte ya da çok düşük oranlarda kaldığının tespit edildiği belirtilmiş olup binaların yıkılıp yeniden yapılması suretiyle dayanıksız bina dönüşümlerinin sağlanması ve olası can kayıplarının önüne geçilmesini sağlamak amacıyla düzenlenmiş olan plan notunun Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içindeki tüm ilçe merkezi ve eski belde uygulama imar planlarına ve bunların ilavelerine ayrı bir madde şeklinde plan notu olarak eklenmesi talep edilmektedir.

Bahse konu plan değişikliğinin, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) Maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

"İlimiz dahilinde afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, meri planlama çalışmalarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin gerekmekte olduğu, yapılaştığı dönemde yapı ruhsatı alarak yapılaşmış, günümüz itibariyle deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların daha sonra onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma haklarının azalması nedeniyle dönüşümü ya gerçekleştirememekte ya da çok düşük oranlarda kaldığının tespit edildiği belirtilmiş olup binaların yıkılıp yeniden yapılması suretiyle dayanıksız bina dönüşümlerinin sağlanması ve olası can kayıplarının önüne geçilmesini sağlamak amacıyla hazırlanan Uygulama İmar Planı notunun Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içindeki tüm ilçe merkezi ve eski belde uygulama imar planlarına ve bunların ilavelerine ayrı bir madde şeklinde plan notu olarak eklenmesi talebi Komisyonumuzda görüşülmüş olup; sunulan Uygulama İmar Planı notunun komisyonumuzca iki adet ayrı plan notu maddesi haline getirilerek adı geçen plan notlarının komisyonumuzca düzenlendiği şekliyle tüm ilçe merkezi ve eski beldelerin Uygulama İmar Planlarına ve bunların ilave Uygulama İmar Planlarına iki adet plan notu maddeleri olarak ayrı maddeler biçiminde eklenmesi suretiyle söz konusu talebin değiştirilerek kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir."



**T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI**

Karar No	:1753	Karar Tarihi	:13/12/2023
Karar Dönem	:2023/Aralık	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:11/07/2023	Evrak No	:285948
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:PLAN NOTLARI		

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) Maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Aralık 2023 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu; Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

Kadir ABBAYRAK
Büyükşehir Belediye ve Meclis
Başkanı

Erhan BAŞTAK
Katip

Gökay KELEŞOĞLU
Katip

PLAN NOTU

“BİNALARIN DÖNÜŞÜMÜNE İMKÂN SAĞLAYARAK DEPREM AFETİYLE OLUŞABİLECEK CAN KAYIPLARININ ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ AMACIYLA 1999 YILI VE ÖNCESİ YAPI RUHSATLI PARSELLERİN VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU BELGELENEN PARSELLERE İLİŞKİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESABI: “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA **ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %20’İ İLAVE EDİLEREK**” YAPILIR VEYA YAPILACAK YAPININ TOPLAM İNŞAAT ALANI: “MEVCUT YAPININ YAPI RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDEKİ TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI ESAS ALINARAK BU DEĞER ÜZERİNE %20’Sİ DAHA İLAVE EDİLMESİ SURETİYLE” HESAPLANIR. YUKARIDA SAYILAN EMSAL VE İNŞAAT ALANI HESABI YÖNTEMLERİNDEN VE EMSAL DEĞERLERİNDEN YAPANIN İSTEĞİNE BAĞLI OLARAK AVANTAJLI OLANI ESAS ALINIR.

BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN, ÜZERLERİNDE KENDİSİYLE AYNI NİTELİKTE 1999 YILI VE ÖNCESİ YAPI RUHSATLI PARSELLERİN VEYA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU BELGELENEN PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ DURUMUNDA, BİRLEŞMEDEN ÖNCEKİ HER BİR PARSEL İÇİN EMSAL HESABI VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI BU PLAN NOTU MADDESİNİN İLK PARAGRAFINA GÖRE AYRI AYRI İLAVELİ OLARAK YAPILARAK ELDE EDİLEN SONUÇLARIN TOPLANMASI VE BULUNAN BU TOPLAM DEĞERİN ÜZERİNE %5’İ DAHA EKLENEREK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI BELİRLENİR.

BAHSE KONU BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN ÜZERİNDE BİNA BULUNMAYAN KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLERİYLE TEVHİD EDİLEREK TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ HALİNDE: BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK ÖNCEKİ PARSELİN VEYA PARSELLERİN “İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %25’İ İLAVE EDİLEREK” BULUNAN EMSALE ESAS İNŞAAT DEĞERİ İLE BOŞ PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA %25’İ İLAVE EDİLEREK BULUNAN DEĞERLER TOPLANMAK SURETİYLE YENİ PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

BAHSE KONU BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK PARSELLERİN ÜZERİNDE BİNA BULUNMAYAN KOMŞU PARSEL VEYA PARSELLERİYLE TEVHİD EDİLEREK ADA BAZINDA TEK BİR PARSEL OLARAK YAPILAŞMAK İSTENMESİ HALİNDE İSE: BİNA DÖNÜŞÜMÜ YAPILACAK ÖNCEKİ PARSELİN VEYA PARSELLERİN “İLK YAPI

RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN EMSAL DEĞERİ İLE İLK RUHSAT ALDIĞI DÖNEMİN PARSEL ALANININ ÇARPILMASIYLA ELDE EDİLEN DEĞERİN ÜZERİNE %30'U İLAVE EDİLEREK" BULUNAN DEĞER İLE BOŞ PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANLARINA %30'U İLAVE EDİLEREK BULUNAN DEĞERLERİN TOPLANMASI SURETİYLE YENİ PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESAPLANIR.

AYRIK VE BLOK NİZAMDA TAKS DEĞERİ: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALINMAK KAYDIYLA 0,50 DİR. ANCAK BU BİNALARIN EMSAL HESAPLARI HER DURUMDA VE HER ŞARTTA SADECE YUKARIDAKİ PARAGRAFLARA GÖRE YAPILIR.

BU PLAN HÜKMÜNÜN HER TÜRLÜ UYGULANMASINDA PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA MÜKTESEP VE İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA BAHSE KONU PARSELLERİN VE TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELLERİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ DEĞERİ (YENÇOK): BİNA İÇİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ BİNA KAT ADEDİNİN (YENÇOK) BİR ADET FAZLASIDIR. PARSELLERİN YUKARIDAKİ PARAGRAFLAR UYARINCA TEVHİD EDİLMELERİ DURUMUNDA TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) HESABI: HER BİR PARSELİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN BİNA KAT ADETLERİNİN (YENÇOK) EN FAZLA OLANI ESAS ALINARAK BELİRLENİR. ANCAK BUNA RAĞMEN PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA MÜKTESEP VE İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA DA TEVHİD EDİLMİŞ YENİ PARSELİN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) HESABI: HER BİR PARSELİN İLK YAPI RUHSATI ALINAN TARİHTE GEÇERLİ OLAN BİNA KAT ADETLERİNİN (YENÇOK) EN FAZLA OLANININ BİR ADET FAZLASI ESAS ALINARAK BELİRLENİR.

BU MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK BİNALARIN YAPI NİZAMLARININ VE KULLANIM TÜRLERİNİN (FONKSİYONLARININ) YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENMESİ ESASTIR.

AYRIK VE BLOK YAPI NİZAMINA SAHİP PARSELLERDE, YAPI RUHSATI ALDIĞI TARİHTEN SONRA GERÇEKLEŞEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SURETİYLE YAPILMASI GEREKEN YENİ KAMU HİZMET ALANLARINA TERKİNLER NEDENİYLE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENEN TAKS DEĞERİ KULLANIMINA İMKÂN VERMEMESİ DURUMUNDA BU PARSELLERDE YAPILACAK BİNALAR, PARSELİN KOMŞULUĞUNDA YER ALAN PARSELLERDE VEYA İMAR ADASINDA YERİNDE OLUŞMUŞ YOL BOYU ÖN CEPHE İMAR HATTININ ÖNÜNE ÇIKILMAMASI ŞARTIYLA PLAN PAFTASINDA YAZILAN DEĞERLERE BAKILMAKSIZIN TÜM İMAR YOLLARINA VE KOMŞU PARSELLERE 3'ER METRE'YE KADAR YAKLAŞABİLİR.



MERİ UYGULAMA İMAR PLANLARIYLA BU MADDE ARASINDA OLUŞABİLECEK UYUŞMAZLIKLARDA BİNA DÖNÜŞÜMÜNÜ KOLAYLAŞTIRMAK AMACIYLA EMSAL (KAKS) VE EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) DEĞERLERİ YÖNÜNDEN YAPANIN İSTEĞİNE BAĞLI OLARAK AVANTAJLI OLAN DEĞERLER ESAS ALINIR.”

PLAN NOTLARININ BU MADDE HÜKÜMLERİ DIŞINDAKİ EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ İLAVELERİNE İLİŞKİN DİĞER PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARTIŞLARDAN FAYDALANAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ ARTIŞLARINDAN FAYDALANAMAZLAR.

YAPI YASAKLI ALANLAR, JEOLJİK SAKINCALI ALANLAR İLE JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, SİT ALANLARI İLE DİĞER İLGİLİ KORUMA ALANLARI, AFETE MARUZ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, ORMAN ALANLARI, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI BU PLAN NOTU HÜKMÜNÜN DIŞINDADIR.

BU PLAN NOTU, GEÇMİŞTE HERHANGİ BİR YAPI RUHSATI ALINMAYIP TEK BAŞINA VEYA BUNLARIN KENDİ ARALARINDA YAPILACAK TEVHİDLE YAPILAŞMAK İSTEYEN PARSELLERE HERHANGİ BİR HAK OLUŞTURMAZ.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2023 tarih ve 1753 sayılı kararının ekidir.



Erhan BAŞTAK
Katip

Gökay KELEŞOĞLU
Katip

AYRI PLAN NOTU

“BİNALARIN DÖNÜŞÜMÜNE İMKÂN SAĞLAYARAK DEPREM AFETİYLE OLUŞABİLECEK CAN KAYIPLARININ ÖNÜNE GEÇİLEBİLMESİ AMACIYLA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ UYARINCA ÜZERİNDE RİSKLİ YAPI BULUNDUĞU İLGİLİ RESMİ KURUM VEYA KURUMLARCA ONAYLANARAK BELGELENEN VE YAPI RUHSATI ALINARAK İNŞA EDİLMİŞ VEYA HERHANGİ BİR YAPI RUHSATI ALINMAKSIZIN İNŞA EDİLMİŞ BİNALARIN PARSELLERİNE, VARSA İMAR PLANINA GÖRE KAMUYA TERKLERİNİN YAPILMASI ŞARTIYLA VE PARSEL ÜZERİNDE YAPILMIŞ TÜM BİNALARIN YIKILMIŞ OLMASI KAYDIYLA UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN VEYA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE BELİRLENEN EMSAL DEĞERİNE %20 İLAVE EDİLEREK YA DA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP PARSELLERDE BİNA TABAN ALANI İLE PLANDAKİ BİNA KAT ADEDİNİN ÇARPIMIYLA BULUNAN TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞERİNE %20 EKLENEREK YENİ YAPI RUHSATI VERİLİR.

BU PLAN NOTUNUN UYGULANMASINDA AYRIK VE BLOK NİZAMDA TAKS DEĞERİ: YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALINMAK KAYDIYLA 0,50 DİR. ANCAK BU BİNALARIN EMSAL HESAPLARI HER DURUMDA VE HER ŞARTTA SADECE YUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE YAPILIR.

BU PLAN NOTU DÂHİLİNDE PARSELİN TABAN OTURUMUNUN SAĞLANAMADIĞI VEYA İLAVE EMSAL HAKLARININ KULLANILAMADIĞI DURUMLARDA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİŞ BİNA KAT ADEDİNE (YENÇOK) BİR ADET KAT DAHA EKLENEREK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİ (YENÇOK) DEĞERİ BULUNUR.

BU MADDE KAPSAMINDA YAPILACAK BİNALARIN YAPI NİZAMLARININ VE KULLANIM TÜRLERİNİN (FONKSİYONLARININ) YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE BELİRLENMESİ ESASTIR.

PLAN NOTLARININ BU MADDE HÜKÜMLERİ DIŞINDAKİ EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ İLAVELERİNE İLİŞKİN DİĞER PLAN NOTLARINDA YER ALAN ARTIŞLARDAN FAYDALANAN PARSELLER, BİNA DÖNÜŞÜMLERİNE İLİŞKİN DİĞER HÜKÜMLERİNDEN YARARLANAN PARSELLER VE ÜZERİNDE SIFIR KOTU ÜSTÜ 2 ADET KAT ADEDİNE VEYA 2'DEN DAHA AZ KAT ADEDİNE SAHİP BİNA BULUNAN PARSELLER İLE PLANDA BİTİŞİK NİZAMA SAHİP OLUP DA AYNI ZAMANDA PLANDA VERİLEN EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNDEN SIFIR KOTU ÜZERİNDE DAHA AZ KATLI BİNA YER ALAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN EMSAL (KAKS) VE BİNA KAT ADEDİ ARTIŞLARINDAN FAYDALANAMAZLAR.

YAPI YASAKLI ALANLAR, JEOLojİK SAKİNCALI ALANLAR İLE JEOLojİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR, SİT ALANLARI İLE DİĞER İLGİLİ KORUMA ALANLARI, AFETE MARUZ ALANLAR, TAŞKIN ALANLARI, ORMAN ALANLARI, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANLARI İLE BU PLAN NOTU

MADDESİNİN İLK PARAGRAFINDA BELİRTİLEN NİTELİKLERE SAHİP OLUP DA YAPILACAK İFRAZLARLA YA DA AYNI VEYA FARLI NİTELİKTEKİ PARSELLERLE YAPILACAK TEVHİDLERLE OLUŞACAK YENİ PARSELLER VE BU PLAN NOTUNUN ONAYINDAN SONRA RUHSATSIZ BİNA YAPIMI VEYA RUSATSIZ KAT İLAVESİ NEDENİYLE İMAR KANUNU’NUN 32. MADDESİNDE BELİRTİLEN TESPİTİN VEYA İLGİLİ İDARECE ONAYLI BELGEYLE TESPİTİN YAPILDIĞI BİNALARIN PARSELLERİ VE GELDİLERİ BU PARAGRAFTA VEYA BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA SAYILAN NİTELİKTE OLAN PARSELLER BU PLAN NOTU HÜKMÜNÜN DIŞINDADIR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2023 tarih ve 1753 sayılı kararının ekidir.



Erhan BASTAK
Katip

Gökay KELEŞOĞLU
Katip



T.C.
KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



ASKI İLAN TUTANAĞI

İlimiz dahilinde afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, meri planlama çalışmalarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesinin gerekmekte olduğu, yapılaştığı dönemde yapı ruhsatı alarak yapılaşmış, günümüz itibariyle deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların daha sonra onaylanan imar planlarında alınan kararlar gereği yapılaşma haklarının azalması nedeniyle dönüşümü ya gerçekleştirememekte ya da çok düşük oranlarda kaldığının tespit edildiği belirtilmiş olup binaların yıkılıp yeniden yapılması suretiyle dayanıksız bina dönüşümlerinin sağlanması ve olası can kayıplarının önüne geçilmesini sağlamak amacıyla sunulan uygulama imar planı notunun komisyonumuzca düzenlendiği şekliyle Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içinde tüm ilçe merkezi ve eski beldelerin uygulama imar planlarına ve bunların ilave uygulama imar planlarına iki adet plan notu maddeleri olarak ayrı maddeler biçiminde eklenmesi, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2023 tarihli ve 1753 sayılı Kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır.

Bahse konu Plan Notu İlaveleri, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 21.12.2023 tarihinden itibaren bir ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Bahse konu Plan Notu İlaveleri Kapaklı Belediyesi resmi internet sitesinde ve ilgili muhtarlık panolarında 22.12.2023 tarihinden itibaren bir (1) ay süre ile askıya çıkarılmış olup;

İş bu tutanak tarafımızca düzenlenerek iki nüsha olarak imza altına alınmıştır. 22/12/2023.

Aytaç ŞAHİN
CBS Teknikeri

Bahriye YILDIRIM
Harita Teknikeri

Mehmet Selim PEKTAŞ
İmar ve Şehircilik Müdür V.