İMAR

T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1276	**Karar Tarihi**	:13/11/2026
Karar Dönem	:2026/Kasım	**Birleşim/Oturum**	:2/1
Evrak Tarihi	:13/10/2026	**Evrak No**	:699100
Talep Eden Birim	:İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:PLAN NOTLARI		

KARAR

TALEP:

İlimiz dahilinde afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel ve bina dönüşümünü gerçekleştirmek amacıyla hazırlanan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içindeki tüm ilçe merkezi ve eski beldelerin uygulama imar planlarına ve bunların ilave uygulama imar planlarına plan notu maddeleri olarak ayrı maddeler biçiminde eklenmesi suretiyle hazırlanmış olan plan değişikliğine karşı dava açılmış olup söz konusu davaya ilişkin Tekirdağ 2. İdare Mahkemesi'nin 23.07.2026 tarihli ve 2026/626 sayılı Kararıyla ilgili idari işlemlerin yürütmesinin durdurulduğu ve ardından 30.09.2026 tarih ve 2026/907 sayılı Kararıyla adı geçen plan notlarının onaylandığı idari işlemlerin iptal edildiği tarafımıza bildirilmiştir. Adı geçen mahkeme kararlarının alınmasından sonra ilimizde deprem ve afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel ve bina dönüşümünün teşvik edilmesi, taşıyıcıları yönünden dayanıklı binaların elde edilebilmesi ve riskli binaların ve kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi amacıyla kurumumuzca tekrar hazırlanan "Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notu" nun Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk sahasında bulunan ve ilgili ve ihtiyaç duyulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan notlarına ayrı bir plan notu maddesi ve alt maddeleri olarak eklenmesi kurumumuzca 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:

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; ilimizde deprem ve afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel ve bina dönüşümünün teşvik edilmesi, taşıyıcıları yönünden dayanıklı binaların elde edilebilmesi ve riskli binaların ve kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi amacıyla kurumumuzca tekrar hazırlanan "Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notu"nun Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetki ve sorumluluk sahasında bulunan tüm ilçe merkezi, eski belde ve bunların ilavelerine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına ait plan notlarına ayrı bir uygulama imar planı notu maddesi olarak ve bu plan notu maddesinin alt maddeleri olarak eklenmesi talebinin kabulüne oybirliği ile karar verildi."

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 Kasım 2026 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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

Hüseyin Vasfi GÜNER
Meclis Birinci Başkan V.

Serhat BESLİ
Katip

Uğur KAYA
Katip

TEKİRDAĞ BİNA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU

Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasını teşvik etmek amacıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında, uygulama imar planı dâhilindeki imar uygulaması veya terkleri yapılmış arsa vasıflı parsellerde,

A- 6306 sayılı yasa kapsamında üzerinde riskli yapı veya yapıların bulunduğu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanmış ve **münferit** olarak dönüşüme girecek olan bina parselleri için uygulanacak yapılaşma koşulları bu plan notunun E maddesi de dikkate alınarak ve yapanın tercihine bağlı olarak aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan yapıların bulunduğu 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.
2. Yapı ruhsatı olmayan yapıların bulunduğu parsellerin münferit olarak dönüşmesi durumunda emsale esas inşaat alanı hesabı: meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %15 ilave edilerek yapılır.

B- 6306 sayılı yasa kapsamında üzerinde riskli yapı veya yapıların bulunduğu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce onaylanmış bina parselleriyle **tevhid edilerek** dönüşüme girecek olan yeni parseller için uygulanacak yapılaşma koşulları bu plan notunun E maddesi de dikkate alınarak ve yapanın tercihine bağlı olarak aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan yapıların bulunduğu parsellerin birbirleriyle tevhid edilerek dönüşmesi durumunda 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.
2. Yapı ruhsatı olan yapıların bulunduğu riskli bina parselleri ile yapı ruhsatı olmayan yapıların bulunduğu riskli bina parsellerinin tevhid edilerek dönüşmesi durumunda yeni parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: yapı ruhsatı olanlar için meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki emsale esas veya toplam inşaat alanına %30, yapı ruhsatı alınmamış riskli bina parselleri için %20 ilave edilerek yapılır.
3. Yapı ruhsatı alınmamış yapıların bulunduğu riskli yapı parsellerinin kendi aralarında tevhid edilerek dönüşmesi durumunda yeni parselin emsale esas

veya toplam inşaat alanı hesabı: ruhsatsız riskli yapı parsellerine meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına %20 ilave edilerek yapılır.

4. Üzerinde birden fazla bina bulunan riskli yapı parsellerinin parsel bazında dönüştürülmesinin istenmesi durumunda bahse konu parsel tevhid edilmiş parsel olarak kabul edilerek parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: daha önce yapı ruhsatı alınmış olanlar için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanlarına %30 ilave edilerek, daha önce yapı ruhsatı alınmamış riskli bina olanları için ise meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %20 ilave edilerek yapılır.
5. Üzerinde riskli tespiti onayı yapılmış bina bulunan ve meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma düzenine sahip en az iki adet parselin kendi aralarında tevhid edilerek bu plan notunun Uygulama ve Yapılaşma Hükümleri kısmının 5. Maddesi dâhilinde Ayrık Nizam yapılaşma şartlarında dönüştürülmek istenmesi durumunda parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: meri imar planda hak edilen emsale esas inşaat alanına veya ilk yapı ruhsatlarında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına yüzölçümü 1000 m2'ye kadar olanlar için %25, 1000 m2 dâhil olmak üzere 1000 m2 ile 2000 m2 arasında olanlar için %30, 2000 m2 ve üzerinde olanlar için %40 ilave edilerek yapılır.

C- 6306 sayılı yasa kapsamında üzerinde riskli yapı veya yapıların bulunduğu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış bina parsellerinin tevhid edilerek **ada bazında** dönüşüme girmesi durumunda uygulanacak yapılaşma koşulları bu plan notunun E maddesi de dikkate alınarak ve yapanın tercihine bağlı olarak aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerin birbirleriyle tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi durumunda emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: ruhsatlı parsellerin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %40 ilave edilerek yapılır.
2. Yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerle yapı ruhsatı alınmamış riskli binaların bulunduğu parsellerin tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi durumunda yapı ruhsatı alınmamış riskli bina parsellerine ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: yapı ruhsatı olanlar için meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatındaki emsale esas veya toplam inşaat alanına %40, ruhsatı olmayan riskli yapı parselleri için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır.

3. Yapı ruhsatı alınmamış riskli binaların bulunduğu parsellerin kendi aralarında tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi halinde yapı ruhsatı alınmamış riskli bina parsellerine ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: yapı ruhsatı alınmamış riskli yapı parselleri için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır.
4. Üzerinde riskli yapı bulunan **tek parselden oluşan adaların**, ada bazında dönüşmesi durumunda yapı ruhsatı alınmış parseller için 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 %40 ilave edilerek, yapı ruhsatı alınmamış riskli bina parselleri için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır. Bir imar adasında bulunan riskli yapı parselinin kendisi dışında kalan alanların veya taşınmazların kamu hizmet alanı, yeşil alan veya teknik altyapı alanı kullanımlarına sahip olması halinde adı geçen parsel için ada bazında dönüşüm uygulamasında hak edilen ilave inşaat haklarına sahip olacak şekilde uygulama gerçekleştirilir.
5. Bir imar adasında bulunan riskli yapı parselinin ada bazında bulunan diğer parsellerle tevhid edildikten sonra imar adasında geriye kalan taşınmazların ya da alanların kamu hizmet alanı, yeşil alan veya teknik altyapı alanı kullanımlarına sahip olması durumunda tevhid edilmiş yeni parselde de ada bazında dönüşüm uygulamasında hak edilen ilave inşaat haklarına sahip olacak şekilde uygulama yapılır.
6. İmar adası içinde üzerinde 4708 sayılı yasa kapsamında yeni yapı ruhsatını almış bina bulunan parsellerin adadaki diğer parsellerle tevhid işlemine girmeyi tercih etmeyerek adada kalan diğer parsellerin birbiriyle tevhidinin gerçekleştirilmesi halinde veya 4708 sayılı yasa kapsamındaki parseller haricinde imar adasında geriye tek başına bir adet riskli yapı parselinin kalması durumunda tevhid edilen parseller veya geriye tek başına kalan parsel ada bazında tevhid edilmiş kabul edilerek bu plan notunun ilgili kısmında belirtilen ada bazında oluşan ilave yapılaşma haklarına göre uygulama yapılır.

D- Bu plan notunun A, B ve C maddelerinde belirtilen parsellere ilişkin alınmış ilk yapı ruhsatı tarihinde yürürlükte olan imar planına göre hak edilen emsale esas inşaat alanlarının tamamının ilk yapı ruhsatında kullanılmamış olunması durumunda ilk yapı ruhsatının alındığı tarihte geçerli olan imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanı miktarı esas alınıp bu miktar üzerine parselin sağladığı şartlara göre önceki maddelerde belirtilen ilaveler yapılarak hesaplamalar gerçekleştirilebilir.

E- Bu plan notunun A, B, C ve D maddelerinde belirtilen dönüşüm yapılacak riskli yapı parsellerindeki riskli bina veya binaların toplam brüt inşaat alanı miktarının parselin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanı miktarının altında olması halinde riskli bina tespiti yapılan binaların toplam brüt inşaat alanı değerinin parselin meri imar planında hak ettiği emsale esas inşaat alanı değerine oranının A, B, C ve D maddelerinde belirtilen ilave inşaat haklarıyla çarpılmasıyla bulunacak değerler esas alınarak uygulama yapılır.

Uygulama ve Yapılaşma Hükümleri

Bu plan notu hükümlerinin her türlü uygulamasında:

1. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren münferit parseller için veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan ve bitişik veya blok yapı nizamlarında dönüşmek isteyen bina parselleri için Yençok bina kat adedi değeri: imar yollarından en az 1,5 metre çekme yapılması şartıyla ve çekmelerden sonra kalacak bina cephesinin ve bina derinliğinin en az 6'şar metre olması kaydıyla meri imar planda belirtilen Yençok bina kat adedi değerinin 1 adet fazlası olarak belirlenir. Meri imar planında bitişik nizam veya blok yapılaşma nizamına sahip olup da aynı yapılaşma nizamlarında bina dönüşümünün yapılması amacıyla birbirleriyle tevhid edilen parsellerin meri imar planındaki Yençok bina kat adedi değerlerinin birbirinden farklı olması durumunda tevhid sonucu oluşmuş yeni parselin Yençok değeri: tevhid edilen parsellerin meri imar planında belirtilen en fazla bina kat adedi değerlerinin en fazla olanının bina kat adedi miktarı esas alınarak bu değer üzerine herhangi bir ilave yapılmaksızın belirlenir. En az 1,5 metre çekme yapılarak oluşan ön bahçelerin bulunduğu bina cephelerinde kapalı veya açık çıkma yapılamaz. Bu madde uygulamasında yapılacak binalardan sıfır kotu üzeri 5 kat ve daha az katlı olanlarda arka bahçe mesafesi 2 metre olarak uygulanacak olup aynı şartlarda 5 kattan fazla olarak inşa edilecek binalarda her kat için arka bahçe mesafeleri 50 cm. arttırılır. Bu madde kapsamında yapılaşma haklarının tümünü kullandığı halde plan notunun önceki maddelerinden gelen ilaveleriyle birlikte emsale esas inşaat alanı haklarının tamamının kullanımı mümkün olmayan parsellerde eksik kalan emsale esas inşaat hakları bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki imar planında ayrık

nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir.

2. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren münferit parseller için veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan ve bitişik veya blok yapı nizamlarında dönüşmek isteyen bina parsellerinden imar yollarından en az 1,5 metre çekme yapıldıktan sonra bina cephesi veya bina derinliği 6 metrenin altına düşen parsellerde meri imar planından kaynaklı tüm yapılaşma haklarının tamamı kullanıldıktan sonra parsellerin bu plan notunun ilgili kısımlarından kazanacakları ilave emsale esas inşaat hakları yine bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki imar planında ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir.

3. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren münferit parseller için veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan ve bitişik veya blok yapı nizamlarında dönüşmek isteyen bina parselleri için **yapanın tercihine bağlı olarak** meri imar planından kaynaklı tüm yapılaşma haklarının tamamı kullanıldıktan sonra parsellerin bu plan notunun ilgili kısımlarından kazanacakları ilave emsale esas inşaat hakları yine bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak özel kanunlarla korunan alanlar dışındaki imar planında ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir.

4. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşularına sahip olan ve onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parseller plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın yapanın tercihine bağlı olarak en az 1,5 metre ön bahçe mesafesi bırakılarak ve cephe aldığı imar yolundaki veya bulunduğu imar adasındaki veya komşu parsellerdeki oluşmuş ön cephe imar hattının ve ön bahçelerin yapılaşma istikametlerinin imar yolları tarafında önüne çıkılmaması şartıyla ayrık nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmek suretiyle bu plan notundan kaynaklanan ilave inşaat haklarından faydalanabilirler. Bahsedilen türdeki parsellerin münferit olarak veya bu parsellerin komşu

parsellerle tevhid edilerek tevhid işleminden oluşan yeni parsel ya da ada bazında "en az 1,5 metre bina ön bahçesi bırakılarak ayrık nizam" koşullarında yapılaşarak dönüşümü tercih etmeleri durumunda yapılacak binanın kot aldığı nokta üstündeki en fazla bina kat adedi değeri = Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin "3 adet fazlası" olarak kabul edilir. Meri imar planında farklı Yençok bina kat adedi değerlerine sahip parsellerin tevhidleri durumunda Yençok bina kat adedi değeri fazla olanı esas alınarak adı geçen ilaveler yapılır. Bu madde kapsamında parsellerin TAKS değeri maksimum 0,70 olarak kabul edilecek olup binaların yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri her durumda ve her bina kat adedi için 3'er metre olarak uygulanır. Bu maddenin uygulamasında bina cephelerinde kapalı çıkma yapılamaz. Açık çıkmaların yapılabilmesi için imar yönetmeliğindeki şartların sağlanması zorunludur.

5. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma düzenine sahip üzerlerinde riskli tespiti onayı yapılmış bina bulunan ve en az bir binaya ait yapı ruhsatlı bina bulunan en az iki adet parselin kendi aralarında tevhid edilerek Ayrık Nizam yapılaşma şartlarında dönüştürülmek istenmesi durumunda da yapılacak binanın kot aldığı nokta üstündeki en fazla bina kat adedi değeri=Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin "3 adet fazlası" olarak kabul edilir. Bu madde kapsamında parsellerin TAKS değeri maksimum 0,70 olarak kabul edilecek olup binaların yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri her durumda ve her bina kat adedi için 3'er metre olarak, ön bahçe mesafesi ise yerinde imar yolları tarafında oluşmuş mevcut teşekkülün önüne çıkılmamak kaydıyla en az 1,5 metre olarak uygulanır. Bu maddenin uygulamasında bina cephelerinde kapalı çıkma yapılamaz. Açık çıkmaların yapılabilmesi için imar yönetmeliğindeki şartların sağlanması zorunludur.

6. Bu plan notunun uygulanması işleminde meri imar planında ayrık nizam yapılaşma koşuluna sahip olup ayrık nizam yapılaşma koşullarında dönüşecek parseller için TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla maksimum 0,60 olarak uygulanır.

7. Bu plan notunun uygulanmasında meri imar planında ayrık nizama sahip olup ayrık nizam yapılaşma koşullarında dönüşecek ve en fazla bina kat adedi (Yençok) 3 kat ve daha az olan parseller için Yençok kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin 1 adet fazlasıdır. Bu tür parsellerden meri imar planında ayrık nizam 3 kat olup aynı zamanda bu plan notunun onaylanmasından önce toplam bina kat

adedi 3'den fazla olarak yapı ruhsatı alınmış binaların bulunduğu parseller ile meri imar planında ayrık nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahip parseller için Yençok kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin 2 adet fazlasıdır. Meri imar planında ayrık nizam 5 kat ve daha fazla bina kat adedine sahip ve ayrık nizam yapılaşma koşullarında dönüşecek riskli bina parselleri için Yençok bina kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin 3 adet fazlası alınarak belirlenir. Parsellerin tevhid edilmeleri durumunda imar planına göre Yençok bina kat adedi değeri en fazla olan bina parselinin değeri bu plan notu maddesine göre üzerine yapılacak ilaveyle birlikte esas alınır.

8. Bu madde kapsamında yapılacak binaların kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) ve kullanım türü oranlarının yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.

9. Meri imar planında belirtilen yollara, donatı alanlarına ve kamu hizmet alanlarına dair terkler veya devirler yapılmadan uygulama yapılamaz.

10. Bu plan notunun onaylanmasından önce 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı tespiti yapılıp üzerindeki yapılar yıkılmak suretiyle riskli yapı tespiti ve bina dönüşümlerinden kaynaklı emsale esas ilave inşaat alanı haklarından faydalanarak bu plan notunun onaylanmasından önce inşaat ruhsatı alınmış parseller bu plan notundan ayrıca ikinci defa ilave emsale esas inşaat alanı hakkı elde ederek faydalanamazlar.

11. Bu plan notu, boş parseller ve üzerinde riskli yapı tespiti yapılmamış bina parselleri için herhangi bir hak oluşturmaz.

12. 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 Kanunu'nun 73.maddesine göre ilan edilmiş kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında kalan taşınmazlar bu plan notunun tüm hükümlerinin dışındadır.

13. Diğer plan notlarında var olan Emsal hesabının yapılması yöntem ve esaslarına ilişkin olanları ile brüt-net parsel kabulünden kaynaklı emsal hesaplamaları ve "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" te belirtilen İmar Hakkı Aktarımı yapılan parseller hariç olmak üzere belli şartlarda doğrudan Emsal değerini artıran diğer plan notlarından

faydalanan taşınmazlar bu plan notunun Emsal değeri arttırıcı hükümlerinden faydalanamazlar.

14. Bu plan notu hükümleri kapsamında ilgili idaresince ilave emsale esas inşaat hakları kullanılarak verilen yapı ruhsatının onay tarihinden sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi durumunda, yeni oluşan parsellerde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

15. Riskli yapı tespitinden önce tevhid edilerek daha sonra riskli yapı tespitini yaptıran bina parselleri, tekrar ifraz edilerek önceki durumlarına geri dönülmediği sürece bu plan notundan kaynaklı ilave inşaat alanı ve bina kat adedi haklarından yararlanamazlar.

16. Üzerlerinde birden fazla bina bulunup da bu binalardan en az bir tanesinin ruhsatsız bina olması halinde riskli yapı parsellerindeki binalara tek tek münferit olarak yapı dönüşümü yapılmak istenmesi durumunda bu türdeki parseller bu plan notu hükümlerindeki ilave inşaat alanı ve ilave bina kat adedi hükümlerinden faydalanamazlar.

17. Münferit olarak veya tevhid edilerek oluşmuş ve bu plan notunun onayından sonra bu plan notu maddelerinden faydalanılarak yapı ruhsatı alınmış riskli yapı parsellerindeki riskli binalara daha sonraki süreçte tekrar riskli yapı tespiti yapılıp yıkımları gerçekleştirilse dahi bu plan notundan kaynaklanan ilave inşaat hakları kullanılarak alınmış yapı ruhsatındaki inşaat haklarına bu plan notlarından kaynaklı haklar tekrar ilave edilerek yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu parseller için ya bu plan notunun bir defa kullanılmasından kaynaklı ilavelerle verilmiş bir önceki yapı ruhsatı haklarının üzerine herhangi bir ilave yapılmaksızın kazanılmış hak olarak kabul edilmesi ya da meri imar planından kaynaklı haklar üzerine bu plan notundan kaynaklanan ve yüzdelik olarak belirtilen ilave hakların ve ilave bina kat adetlerinin eklenmesi suretiyle uygulamanın gerçekleştirilmesi esastır.

18. Arkeolojik Sit veya Kentsel Sit Alanları ya da Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanları içindeki Koruma Amaçlı İmar Planları içinde bulunup da ilgili kanuna göre içinde riskli yapının bulunduğu resmi kurumca belgelenmiş binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi halinde: ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat alanları üzerine veya yapanın tercihine bağlı olarak meri koruma amaçlı imar planından hak edilen emsale esas inşaat alanı üzerine bu plan notu hükümlerinde yer alan "bina parsellerinin tevhid işlemi yapılmaksızın dönüşümü"ne ilişkin ilaveler de yapıldıktan sonra bulunan toplam emsale esas inşaat alanına göre meri koruma amaçlı imar planına uygun olarak ve/veya kültür varlıklarını

koruma bölge kurulu kararı çerçevesinde parselde bina inşa edildikten sonra geriye kalan ve kullanılamayan ya da kullanılması yapan tarafından tercih edilmeyen emsale esas inşaat alanı miktarı, bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak sit ve etkileme geçiş alanları haricindeki ve kültür varlığı tescilli taşınmazların koruma alanlarının ve diğer özel kanunlarla korunan alanların dışında bulunan ve aynı zamanda imar planında ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılır. İlgili şartları taşıyan bina parselleri bu plan notu maddesinden yalnızca münferit olarak faydalanabilirler.

19. Arkeolojik Sit veya Kentsel Sit ya da Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanları içinde olmayan ancak kültür varlığı olarak tescilli bir yapının koruma alanında kalan ve ilgili kanuna göre içinde riskli yapının bulunduğu resmi kurumca belgelenmiş binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi durumunda: ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat alanları üzerine veya yapanın tercihine bağlı olarak meri imar planından hak edilen emsale esas inşaat alanı üzerine bu plan notu hükümlerinde yer alan "bina parsellerinin tevhid işlemi yapılmaksızın dönüşümü"ne ilişkin ilaveler de yapıldıktan sonra bulunan toplam emsale esas inşaat alanına göre parselde meri imar planına ve/veya kültür varlıklarını koruma bölge kurulu kararına uygun olarak bina inşa edildikten sonra geriye kalan ve kullanılamayan ya da kullanılması yapan tarafından tercih edilmeyen emsale esas inşaat alanı miktarı, bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak sit ve etkileme geçiş alanları ve tescilli eser koruma alanlarının ve diğer özel kanunlarla korunan alanların dışında bulunan ve aynı zamanda imar planında ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılır. İlgili şartları taşıyan bina parselleri bu plan notu maddesinden yalnızca münferit olarak faydalanabilirler.

20. İçinde riskli yapının bulunduğu ilgili resmi kurumca belgelenmiş ve aynı zamanda bir kısmı ya da tamamı uygulama imar planında yeşil alan, yol, meydan alanları, umumi hizmetlere ayrılan Kamu Hizmet Alanları, Teknik Altyapı Alanları veya kamu kurum ve kuruluşlarının diğer hizmet alanlarında kalıp da belediyesince yeniden yapılaşma izni verilemeyen parsellerin üzerindeki binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi halinde, parselin tapu kütüğüne ilgili ilçe belediyesince "Bu taşınmazda özel mülkiyet kullanımında herhangi bir bina yapılamaz." şerhinin konulması suretiyle ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat

alanına veya meri imar planına göre hak edilen emsale esas inşaat alanı miktarına, bu plan notu hükümlerindeki binanın münferit dönüşümüne ilişkin ilaveler de yapıldıktan sonra bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak bu maddede sayılan alanlarda yer almayan, tescilli eser koruma alanlarının ve diğer özel kanunlarla ve özel mevzuatla korunan alanların dışında bulunan ve aynı zamanda imar planında ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılır.

21. İçinde riskli yapının bulunduğu ilgili resmi kurumca belgelenmiş ve aynı zamanda bir kısmı ya da tamamı Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca "Kıyı Alanı"nda yani kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan parsellerin veya kıyı mevzuatına göre bir kısmı ya da tamamı "kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafında ilk 50 metre genişliğindeki Sahil Şeridinin birinci bölümü"nde kalan ve belediyesince yapılaşma izni verilemeyen parsellerin üzerindeki binaların bina dönüşümü amacıyla yıkımının gerçekleşmesi halinde, parselin tapu kütüğüne ilgili ilçe belediyesince "Bu taşınmazda özel mülkiyet kullanımında herhangi bir bina yapılamaz." şerhinin konulması suretiyle ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat alanına veya meri imar planına göre hak edilen emsale esas inşaat alanı miktarına, bu plan notu hükümlerindeki binanın münferit dönüşümüne ilişkin ilaveler de yapıldıktan sonra bu uygulama imar planı notunun bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine ilişkin maddesi esas alınarak sit ve etkileme geçiş alanları ve tescilli eser koruma alanlarının ve diğer özel kanunlarla ve özel mevzuatla korunan alanların dışında bulunan ve aynı zamanda imar planında ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip yapılaşmaya açık başka parsellere transfer edilerek kullanılır.

22. Bina Dönüşümünden Kaynaklı İmar Transferi Esasları:

Bu plan notunda yer alan bina dönüşümü uygulamaları kapsamında plan notlarının ilgili hükümlerinden elde edilen ilave inşaatları ilk yapı ruhsatlarındaki emsale esas inşaat alanına eklendikten sonra toplam emsale esas inşaat alanı haklarını kullanamayan riskli bina parselleri için plan notlarının ilgili hükümlerinde ifade edilen şartlara uygunluk sağlaması kaydıyla aşağıda belirtilen esaslara göre imar transferi işlemi gerçekleştirilir.

a) İmar transferi işlemi aynı ilçe sınırları içinde bulunan ve onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları bulunan taşınmazlar için yapılır.

b) Transfer kapsamında alıcı parsellerin meri imar planındaki veya ilgili yönetmelikten gelen yapı nizamının "Ayrık Nizam" olması ve ayrık nizam yapılaşma şartlarında yapılaşacak olması zorunludur.

c) Alıcı parselin özel kanunlarla veya özel mevzuatla korunan alanların, umumi hizmet alanlarının ve yapı yasaklı alanların dışında olması şarttır.

d) İmar transferinde alıcı parseldeki kullanım türleri, kullanım türlerinin oranları ve yerleri, TAKS değeri, Yapı Yaklaşma Mesafeleri meri imar planı veya imar planında yoksa ilgili yönetmelik hükümleri esas alınarak belirlenir. Alıcı parseldeki Yençok değeri, meri imar planındaki Yençok değerinin iki adet fazlası olarak kabul edilir.

e) Hisseli veya arsa paylı taşınmazlar için yapılacak tüm işlemler hisse veya arsa payı oranları esas alınarak düzenlenir.

f) Bina Dönüşümünden Kaynaklı İmar Transferi uygulaması verici parsel maliklerinin tercihlerine bağlı olarak birden fazla alıcı parsele de uygulanabilir.

g) Bu plan notunun "Uygulama ve Yapılaşma Hükümleri" kısmının 1., 2., 3., 18., 19., 20. ve 21. maddelerinde belirtilen taşınmazların bina dönüşümünden kaynaklı imar transferlerindeki transfer edilebilecek emsale esas inşaat alanı miktarı: Bu plan notunun bina dönüşümü kaynaklı imar transferi maddesinin ilgili hükümleri çerçevesinde verici parselin belediyesince belirlenmiş birim metrekare rayiç bedelinin alıcı parselin belediyesince belirlenmiş birim metrekare rayiç bedeline oranının bu plan notunun diğer ilgili maddelerinden hak edilen imar transferi yapılacak emsale esas inşaat alanı miktarıyla çarpılmasıyla hesaplanır.

h) Bina Dönüşümünden Kaynaklı İmar transferi işlemi aşağıda belirtilen yöntemlerden birisi veya birden fazlası kullanılarak yapılır:

1) Bina Dönüşümü İmar Transferi yapacak verici parsel maliklerinin talebi üzerine ilçe belediyesince parselin dönüşümden kaynaklı imar transferine hak kazandığı emsale esas inşaat alanı miktarını belirten bir bilgi yazısı düzenlenir. Verici parselin arsa paylı veya hisseli olması durumunda bulunacak toplam miktar arsa payı ve/veya hisse oranlarına bölüştürülerek hesaplama yapılır ve maliklere verilecek bilgi yazısında bulunan bu değerler belirtilir. Bu bina dönüşümü amaçlı imar

transferinden kazanılan haklar verici parsel maliklerine, bunların yasal varislerine de intikal edebilecek şekilde kalıcı ve kazanılmış hak teşkil eder.

2) İmar transferi kapsamında, verici parselin mahalle, ada, parsel bilgileri ile alıcı parsele aktarılacak emsale esas inşaat alanı yüzölçümü değerini içeren ve taşınmazın bina dönüşümünden kaynaklı imar transferine konu olduğuna dair şerhin alıcı parselin tapu kütüğüne işlenmesi ilgili belediyesince gerçekleştirilir.

3) Verici parsel malikleri ile alıcı parsel maliklerinin ve ilçe belediyesi yetkilisinin imzalarını taşıyan, üzerinde verici ve alıcı parsellerin mahalle, ada parsel bilgileri ile transfer edilecek emsale esas ilave inşaat alanı yüzölçümü değer bilgilerini de içeren sözleşme belgesi düzenlenir. Bu sözleşmenin ekinde parsellere ait tapu suretleri ve imar durumu belgeleri bulunur. Bu bina dönüşümü imar transferi belgesinden kaynaklı haklar verici parsel maliklerine, bunların yasal varislerine de intikal edebilecek şekilde kalıcı ve kazanılmış hak teşkil eder.

4) Bina dönüşümünden kaynaklı imar transferi işlemi sürecinde veya sonrasında alıcı parsele yapı ruhsatı düzenleme aşamasında, verici parselin alıcı parselde imar hakkına karşılık gelen mülkiyet hakkı, alıcı parsel için kat irtifakı kurulması aşamasında kat irtifakı esasına göre düzenlenir.

5) Tapu ve Kadastro mevzuatına uygunluğun sağlanması durumunda, imar transferi yapılacak emsale esas inşaat alanının, transfer edilecek emsale esas inşaat alanı ile alıcı parselin emsale esas inşaat alanının toplanmasıyla bulunacak toplam emsale esas inşaat alanına oranı kadar alıcı parsele hisselendirme yapmak marifetiyle alıcı parsel üzerinde imar uygulaması vasıtasıyla veya diğer uygun yöntemlerle mülkiyete esas yeni tescil talep belgesi düzenlenebilir.

23. Bu plan notu hükümlerinin kesinleşmesinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında yetkili resmi kurumca riskli yapı tespiti yapılan parseller de bu plan notu hükümlerinden faydalanabileceklerdir.

24. Meri uygulama imar planı notlarında riskli yapı parselleri ve bunlarla tevhid edilecek parsellere ilişkin birden fazla "Bina ve Kentsel Dönüşüm

Plan Notu"nun bulunması halinde bu plan notunun onaylanmasından sonra yeni yapı ruhsatı alınacak parseller için meri imar planı notlarında bulunan Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notlarından yalnızca bir tanesine ait plan notu maddelerinin tercih edilerek uygulamaların yapılması esastır. Bu parseller için farklı ve birden fazla Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notlarına ait plan notu maddelerinin bir araya getirilerek uygulama yapılmasına veya karışım yapılarak uygulamaların gerçekleştirilmesine izin verilemez.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2026 tarih ve 1276 sayılı kararının ekidir.

Hüseyin Vasfi GÜNER
Meclis Birinci Başkan V.

Serhat BESLİ
Katip

Uğur KAYA
Katip