

**TEKİRDAĞ BİNA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU**

(GÖRLÜ, ÇERKEZKÖY, SARAY İLÇELERİ)

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 avantajlı olan esas alınmak üzere aşağıdaki gibi 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 avantajlı olan esas alınmak üzere aşağıdaki gibi 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 boş parseller ya da 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 ve boş parseller için ise meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı riskli yapı parsellerinin toplam alanından büyük olması halinde tevhid edilen boş parsel veya parsellerin

tevhid edildikleri üzerinde riskli bina bulunan parsel veya parsellerin toplam alan büyüklüğü miktarı kadar olan kısımlarında bu plan notu maddesine göre, geriye kalan kısımlarında ise meri uygulama imar planına göre sahip olduğu haklar esas alınarak uygulama yapılır.

3. Yapı ruhsatı alınmamış yapıların bulunduğu riskli yapı parsellerinin kendi aralarında ya da bu parsellerin boş parsellerle tevhid edilerek dönüşmesi durumunda yeni parselin emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: her bir parselin meri imar planında hak edilen emsale esas toplam inşaat alanına %25 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı riskli yapı parsellerinin toplam alanından büyük olması halinde tevhid edilen boş parsel veya parsellerin tevhid edildikleri üzerinde riskli bina bulunan parsel veya parsellerin toplam alan büyüklüğü miktarı kadar olan kısımlarında bu plan notu maddesine göre, geriye kalan kısımlarında ise meri uygulama imar planına göre sahip olduğu haklar esas alınarak uygulama yapılır.
4. Üzerinde birden fazla bina bulunan **en az iki bloklu site** halinde oluşmuş 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 %25 ilave edilerek yapılır.

C- 6306 sayılı yasa kapsamında üzerinde riskli yapı veya yapıların bulunduğu Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış bina parselleri ile boş parsellerin tevhid edilerek **ada bazında** dönüşüme girmesi durumunda uygulanacak yapılaşma koşulları avantajlı olan esas alınmak üzere aşağıdaki gibi hesaplanır:

1. Yapı ruhsatı olan binaların bulunduğu parsellerin birbirleriyle ya da diğer parsellerle 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 boş parsellerin ya da yapı ruhsatı alınmamış riskli binaların bulunduğu parsellerin tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi durumunda boş veya 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 ve boş parseller için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %30 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı riskli bina parsellerinin toplam alanından büyük olması halinde tevhid edilen boş parsel veya parsellerin tevhid edildikleri üzerinde riskli bina bulunan parsel veya parsellerin toplam alan büyüklüğü miktarı kadar olan kısımlarında bu plan notu maddesine göre, geriye kalan kısımlarında ise meri uygulama imar planına göre sahip olduğu haklar esas alınarak uygulama yapılır.

3. Yapı ruhsatı alınmamış riskli binaların bulunduğu parsellerin kendi aralarında veya boş parsellerle tevhid edilerek ada bazında dönüşmesi halinde yapı ruhsatı alınmamış riskli bina parsellerine ve boş parsellere ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: yapı ruhsatı alınmamış riskli yapı parselleri ve boş parseller için meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına %30 ilave edilerek yapılır. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı riskli bina parsellerinin toplam alanından büyük olması durumunda tevhid edilen boş parsel veya parsellerin tevhid edildikleri üzerinde riskli bina bulunan parsel veya parsellerin toplam alan büyüklüğü miktarı kadar olan kısımlarında bu plan notu maddesine göre, geriye kalan kısımlarında ise meri uygulama imar planına göre sahip olduğu haklar esas alınarak uygulama 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 %30 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. Tevhid edilecek parsellerde boş parsellerin toplam alanı riskli yapı parsellerinin toplam alanından büyük olması halinde tevhid edilen boş parsel veya parsellerin tevhid edildikleri üzerinde riskli bina bulunan parsel veya parsellerin toplam alan büyüklüğü miktarı kadar olan kısımlarında bu plan notu maddesine göre, geriye kalan kısımlarında ise meri uygulama imar planına göre sahip olduğu haklar esas alınarak uygulama yapılır.

6. Ada bazında yapılacak olan dönüşüm uygulamaları kapsamında, ada bütünlüğünün sağlanması için, projeye dâhil edilebilecek olan yapılarla ilgili olarak, 4708 sayılı yasa kapsamında yeni yapı ruhsatını almış ve 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu konuda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü onayı alınmış parsellerdeki binaların yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması amacıyla bu parseller için emsale esas veya toplam inşaat alanı hesabı: parselin meri imar planında hak edilen emsale esas inşaat alanına ya da ilk yapı ruhsatında belirtilen emsale esas veya toplam inşaat alanına %50 ilave edilerek yapılır.
7. 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. Bu kapsamda boş parsellere ilişkin yapılacak tevhid işlemlerinde de bu plan notunun ilgili maddelerinde ifade edilen ada bazındaki boş parsellerin diğer riskli bina parselleriyle tevhid edilmeleri kapsamındaki boş parseller için geçerli olan şartlı ilave yapılaşma hakları esas alınır.

## 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 ile bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan parseller için Yençok değeri meri imar planda belirtilen Yençok değerinin bir adet fazlasıdır. Meri imar planında farklı Yençok değerlerine sahip parsellerin tevhid edilmeleri durumunda yeni parselin Yençok değeri: tevhid edilen parsellerin meri imar planında belirtilen en fazla bina kat adedi değeri en fazla olanının kat adedi miktarı esas alınarak bu değer üzerine herhangi bir ilave yapılmaksızın belirlenir.
2. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olan ve onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parseller plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın yapanın tercihinin bağlı olarak ön bahçe mesafesi bırakılarak veya bina ön bahçeleri bırakılmaksızın ayırık 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 “bina ön bahçesi bırakılarak veya bırakılmaksızın “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 “üç adet fazlası” olarak kabul edilir. Bu tür parsellerden yüzölçümü ez an 2000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan veya yapılan tevhid işlemleriyle alan büyüklüğü ez an 2000 m<sup>2</sup> olan parseller için en fazla bina kat adedi değeri=Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin “dört adet fazlası” olarak kabul edilir. Meri imar planında farklı Yençok değerlerine sahip parsellerin tevhidleri durumunda Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınarak adı geçen ilaveler yapılır. Bu plan notu maddesinin uygulanması kapsamında bu plan notunun ilave emsale esas inşaat alanı haklarından faydalanabilmek için meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olduğu halde ön bahçeli veya ön bahçesiz Ayrık Nizam şartlarında yapılaşarak dönüşümü tercih eden riskli bina parsellerinin aynı imar adasında bulunan diğer parsellerle tevhid edilmeleri durumunda yapılacak tevhid işlemleri kapsamında bu plan notunun B maddesinin 2. ve 3. fıkraları ile C maddesinin 2., 3., 5. ve 7. fıkralarının son cümlelerinde belirtilen boş parsellere verilecek ilave emsale esas inşaat alanları için getirilen boş parsellerin büyüklüklerinden kaynaklı kısıtlamalar uygulanmaz.

3. Meri imar planında bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip riskli yapı parsellerinin bu plan notları dâhilinde plan değişikliği olmaksızın önceki paragraflarda anlatıldığı şekilde ayrık nizam binalar olarak yapılaşmak istenmeleri halinde TAKS değeri maksimum 0,70 olarak alınabilecek olup binaların yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 3'er metre olarak uygulanır. Bu binalar, yapının tercihine ve varsa imar adasında oluşan bina ön cephe hatlarına bağlı olarak imar yolları tarafında yer alan parsel sınırlarından yapının tercih edebileceği herhangi bir mesafe çekme yapılarak veya ön bahçelerde herhangi bir çekme yapılmayarak ön bahçe bırakılmaksızın inşa edilebilirler. Ancak bu madde uygulamasında taşınmazın bulunduğu imar adasında veya aynı yoldan cephe alan ve komşuluğunda bulunan imar adalarındaki parsellerde hâlihazır durumda oluşmuş bina ön cephe imar hattının imar yolları tarafında önüne çıkarak imar hattını bozacak yeni bina yapılmasına izin verilmez ve varsa binanın inşa edileceği imar adasında veya imar yolunda oluşmuş bina ön cephe hattına ve ön bahçe yapılaşma istikametine uyulur.

4. Bu plan notunun uygulanması işleminde meri imar planında ayırık nizam yapılaşma koşullu parseller için TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla maksimum 0,60 olarak uygulanır.
5. Bu plan notunun uygulanmasında meri imar planında ayırık nizama sahip parseller için Yençok kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin bir adet fazlasıdır. Meri imar planında ayırık nizam 4 kat ve daha fazla bina kat adedi yapılaşma koşullarına sahip parseller için Yençok kat adedi değeri: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin iki adet fazlasıdır. Ancak meri uygulama imar planının onaylanmasından önce alınmış ilk yapı ruhsatına esas mimari projesindeki bodrum katlar dâhil bina toplam kat adedi meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedinden daha fazla olan riskli bina parselleri için Yençok bina kat adedi değeri: Meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedi değerinin üç 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.
6. Bu madde kapsamında yapılacak binaların kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) ve kullanım türü oranlarının yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.
7. Meri imar planında belirtilen yollara, donatı alanlarına ve kamu hizmet alanlarına dair terkler veya devirler yapılmadan uygulama yapılamaz.
8. Bu plan notunun onaylanmasından önce 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı tespiti yapıp üzerindeki yapılar yıkılmak suretiyle riskli yapı tespiti ve bina dönüşümlerinden kaynaklı emsale esas ilave inşaat alanı haklarından faydalanarak inşaat ruhsatı alınmış parseller bu plan notundan ayrıca ikinci defa aynı ilave emsale esas inşaat alanı hakkı elde ederek faydalanamazlar. Bu hususta yalnızca, ilk yapı ruhsatına yapılan daha önce dönüşüme ilişkin plan notundan kaynaklı ilaveden sonra bu plan notunun ilgili maddelerine göre eksik kalan emsale esas inşaat alanı hakları ruhsata esas projelerin tadilatlarının yapılması şartıyla tamamlanabilir.
9. Bu plan notu, boş parseller ve üzerinde riskli yapı tespiti yapılmamış bina parselleri için ancak 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti sonucu riskli oldukları ilgili resmi kurumca belgelenen binaların bulunduğu parsellerle tevhid edilmeleri şartıyla hak oluşturur.

10. 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.
11. Diğer plan notlarında var olan Emsal hesabının yapılması yöntem ve esaslarına ilişkin olanları ile "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 yararlanamazlar.
12. 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.
13. Riskli yapı tespitinden önce tehvid 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 faydalanamazlar.
14. Bu plan notu hükümlerinin kesinleşmesinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan parseller de bu plan notu hükümlerinden faydalanabilecek olup ayrıca bu plan notunun kesinleşmesinden önce riskli yapı tespiti yapılan parseller için yapı ruhsatı almak amacıyla ilgili belediyesine başvuruda bulunmuş veya yapı ruhsatı alınmış ya da inşaat yapım sözleşmesi imzalanmış veya kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmış parsellerin elde edilmiş hakları kazanılmış hak olarak kabul edilerek bu taşınmazların yapının isteğine bağlı olarak bu plan notundan daha önce geçerli olan bina dönüşümüne ilişkin plan notlarından kaynaklı hakları avantajlı olanların tercih edilmesi suretiyle korunacaktır.

