

PLAN MÜELLİFİ:

METROPOL PLANLAMA Erdal KANLI
TAAHHÜT TİCARET LTD. ŞTİ. Şehir Plancısı
TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI Ş.P.O.: 1062
YETKİLİ PLANLAMA BÜROSU İ.T.Ü.: 1990/134-26069
Şehsinan Mahallesi Hacı Salih Sokak
Güngör Apt. Kat 3 D.: 25 Çorlu/TEKİRDAĞ
T e l . : 0 (2 8 2) 8 5 2 7 7 9 2
Mersis No.: 0-6 2 0 0 - 0 3 3 3 - 5 8 0 0 0 1 9
Çorlu Vergi Dairesi : 6 2 0 0 0 3 3 3 5 8

**SARAY İLAVE + REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Ö: 1/1000

PLAN/İP_591116957

İçindekiler:

1. GEREKÇE:.....	2
2. YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:.....	2
3. EKLER.....	28

SARAY İLAVE + REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö:1/1000

1. GEREKÇE:

Saray 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı 11/03/2020 tarihinde Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 344 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 18/09/2025 tarih ve E-67480119-115.01.06-552938 sayılı yazısına istinaden, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/09/2025 tarih ve 1112-1113 sayılı kararları ile İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) Plan Notu ve Tekirdağ Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notu düzenlemeleri kapsamında; Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının konuya ait plan notu değişikliklerinin yapılması gereği doğmuştur.

2. YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:

Saray 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının konuya ait önceki düzenlemelerini içeren İlave Hükümler başlığı altında yer alan 4.6. ve 4.7. maddelerinin iptal edilerek 4.8. ve 4.9. maddelerinin ilave edilmesi, ayrıca uygulamada kolaylığı sağlamak, tereddütleri gidermek, belediye hizmet alanlarını düzenlemek ve kentsel dönüşüm plan notlarıyla bütünlüğü sağlamak amacıyla Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının Tanımlar başlığı altında yer alan 2.3. ve 2.5.1. no'lu plan notları ile Konut alanları başlığı altında yer alan 3.1.11. - 3.1.13. ve Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları başlığı altında yer alan 3.2.4.2. maddelerindeki plan notlarında değişiklik yapılmıştır.

SARAY 1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE + REVİZYON UİP PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ	
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN NOTU	PLAN NOTU İLAVESİ VE DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ
1.	GENEL HÜKÜMLER
1.1.	Bu plan, plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporları ile bir bütündür.
1.2.	Tekirdağ 1/25.000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Planı ve Plan Hükümleri geçerlidir.
1.3.	Planlama alanı kapsamında, nazım imar planı değişikliği yapılmaksızın nazım planının ulaşım, yoğunluk ve kullanım kararlarında olumsuzluklar içeren ve plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıyan plan değişiklikleri yapılamaz.
1.4.	Bu plan, üst ölçekli plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre;

1.4.1.	3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.2.	2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.3.	2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.4.	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri,	
1.4.5.	02.11.1986 tarih ve 19269 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Hava Kalitesinin Korunması yönetmeliği	
1.4.6.	1593 sayılı Hıfzıssıhha Kanunu	
1.4.7.	Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği	
1.4.8.	04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi Ve Yönetimi yönetmeliği	
1.4.9.	26.03.2010 tarih ve 27533 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren atıkların düzenli depolanmasına dair yönetmeliği	
1.4.10.	30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği	
1.4.11.	Doğalgaz hattı ile ilgili olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile mevzuat hükümleri	
1.4.12.	01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği hükümleri	
1.4.13.	Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 05.11.2009 tarih, 27397 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Ergene Ve Meriç Havzaları Yeraltı Suyu İşletme Sahasına İlişkin Tebliğ" hükümleri	
1.4.14.	Karayolu Kenarında Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri,	
1.4.15.	5177/3213 sayılı "Maden Kanunu" ve ilgili yönetmeliklere,	
1.4.16.	31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"	
1.4.17.	19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik", hükümlerine uyulacaktır.	
1.5.	Hâlihazır haritalar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 21. Maddesine istinaden kadastral veriler işlenmiş olup; imar planı verisi değildir. Uygulama ilgili kurumdan alınacak ölçekli kadastro çapı dikkate alınarak yapılacaktır.	

1.6.	Bu plan mevzuata aykırı olarak yapılaşmış yapılar için herhangi bir hak oluşturmaz.	
1.7.	Bu plan sınırları içerisinde özel kanunlarla tanımlanmış alanlarda ilgili kurumlara ait planlama yetkileri saklıdır. (Toplu Konut İdaresi, Gecekondu Önleme Bölgeleri)	
1.8.	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu çerçevesinde tescillenen yapı ve parseller ayrıca koruma alanları planlara işlenmiş olup, uygulama esnasında ilgili koruma kurulunun görüşü alınacaktır.	
1.9.	İlave + Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde Belediye tarafından tespit edilecek düzenleme sınırlarına göre etaplar halinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda uygulama yapılabilir.	
1.10.	Yerleşme 18.06.1986 tarih ve 96 /8109 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 4. Derece Deprem Kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin" ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.	
1.11.	Plar Planlama Yayıncılık Reklamcılık Turizm İnşaat Ticaret Ltd. Şti'nin alt yüklenicisi olan ARE Jeoteknik Ltd. Şti. Tarafından hazırlanarak 27.07.2015 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onanan Saray (Tekirdağ) İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu hükümleri geçerlidir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan jeolojik etüt raporuna göre;	
1.11.1.	Önemli Alanlar-5.1. (Öa-5.1): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar	
1.11.1.1.	Zeminlerin şişme derecesi "düşük-orta-yüksek-çok yüksek" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde, şişme problemine karşı alınacak önlemler belirlenmeli, yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.	
1.11.1.2.	Bu alanlarda yapılacak temel ve yol kazı çalışmalarında yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı istinat yapılarıyla desteklenmelidir.	
1.11.1.3.	Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve	

	yer altı suyunun varlığı yapıların farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir.	
1.11.1.4.	Temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıtırılacağı seviyeler mühendislik parametreleri (atım, su, taşıma gücü vb.) Zemin etütlerinde irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.	
1.11.1.5.	İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için "afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" esaslarına titizlikle uyulmalıdır.	
1.11.1.6.	Bu rapor; Saray (Tekirdağ) belediyesinin imar planına esas jeolojik/jeoteknik etüt çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.	
1.12.	Planlama alanı kapsamındaki dere taşkın alanlarında bulunan parsellerde, ilgili kuruluş tarafından (DSİ veya Belediyesi) taşkın önleme tesisi yapılmaya kadar DSİ Genel Müdürlüğü / Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan plan uygulaması yapılamaz. DSİ Bölge Müdürlüğü'nün belirleyeceği dere kret kotu ve parsele esas sunacağı görüşüne göre su basman kotunu belirlemeye Belediyesi yetkilidir.	
1.13.	Askeri alanlar imar planına esas alınan kurum görüşüne dayanılarak planlara aktarılmış alanlar olup bu bölgelerde 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Tekirdağ 1/25000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı 2.58 maddesine göre askeri birlikler tarafından başka bir yere taşınarak terk edilen askeri alanlar, Çevre Düzeni Planı değişikliğine gerek olmadan, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak ayrılabilir.	
1.14.	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan Mimari Estetik Komisyon eliyle, Belediye Meclis Kararına bağlanmak üzere Tescilli Sivil Mimarlık Yapıları ve etki alanı içerisindeki yapılaşmalar ve kent içerisinde uygun görülen alan, cadde boyu gibi yerlerde, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallara göre uygulama yapılacaktır.	
1.15.	Planda belirtilen Özel Proje Alanlarında kent meydanı, kent parkı, yayalaştırılmış alanlar, otoparklar, kültür ve yönetim tesisleri, eğlence ve rekreasyon, günübirlik turizm alanları, turizm konaklama tesisleri, açık kapalı gösteri alanları, açık kapalı spor alanları, çocuk oyun parkları, trafo, büfe, lokanta, pastane, çayhane vb. ticari üniteler ile açık/kapalı havuz, aqua park, hamam, sauna, masaj salonu gibi fonksiyonlar yer	

	alacaktır. Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır. İnşaat emsali 0,50'dir. Emsal değeri, TAKS kısıtlaması olmaksızın kullanılabilir. Özel proje alanında gerekli ölçeklerde kentsel tasarım ve peyzaj projeleri hazırlanmadan uygulama yapılamaz. DSİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.	
2.	TANIMLAR	
2.1.	Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini ifade eder (birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise, geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.). Minimum parsel cephesi, 4 kata kadar inşaata müsait alanlarda Bitişik Nizamda 6 m.; Ayrık Nizamda yan bahçe mesafeleri +6 m'dir. 5 katlı alanlarda ise, Bitişik Nizamda 9 m.; Ayrık Nizamda yan bahçe mesafeleri +9 m. olacaktır.	
2.2.	Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır. Min. parsel derinliği ön bahçesiz nizamda 13 m.; ön bahçeli nizamda ön bahçe mesafesi +13 m'dir.	
2.3.	Ön Bahçe Mesafesi: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleri (yola cephesi olan bütün bahçeler) ön bahçe statüsündedir ve en az 5 metredir. Plan kararı ile genişletilen yollarda ön bahçe mesafeleri, mevcut cephe hatları olarak uygulanacaktır.	<p>Ön Bahçe Mesafesi: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleri (yola cephesi olan bütün bahçeler) ön bahçe statüsündedir ve en az 5 metredir. Plan kararı ile genişletilen yollarda ön bahçe mesafeleri, mevcut cephe hatları olarak uygulanacaktır. Kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda 3.00 m'dir. Fazla her kat için mesafe 0.50 m. artırılır.</p> <p>İskan aşamasından önce, ilgili parsel veya ilave olarak belediyesince gösterilecek ağaçlandırma alanına, her 25 m² inşaat alanına karşılık 1 ağaç dikilecektir. Ağaçların parselin bahçe mesafelerinde dikilmesi esas olup, ağaç dikimine uygun alan bulunmaması halinde hesaplanan sayıda ağaç (yöresel iklime uygun olmak üzere; çınar, at kestanesi, ıhlamur, kırmızı Amerikan meşe türü öncelikli), ilgili idarenin uygun göreceği, imar planındaki kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler belediyesince yapılır. Ağaç dikiminin gerçekleştiğine dair Belediyenin ilgili Müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı kullanma izni verilemez. Bu maddede belirtilen uygulama, mutlaka ağaç dikme ve diktirme zorunluluğu şeklinde olup; hiçbir şekilde bedele dönüştürülemez.</p>

2.4.	Yan Bahçe Mesafesi: Bina yan cephesinin parsel yan cephelerine olan uzaklığıdır. Planda belirtilmemiş meskun alanlarda, imar planında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi 3.00 m'dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafesi 0.50 m. artırılır. Köşe başına rastlayan parsellerde, yol kenarına rastlayan bahçe mesafelerinin tamamı ön bahçe mesafesi kadar düzenlenir.	
2.5.	Arka Bahçe Mesafesi: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Planda belirtilmemiş meskun alanlarda, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda 4 kata kadar (4 kat dahil) arka bahçe mesafesi 3.00 m'dir. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4 katın üzerindeki her kat için 0,50 metre artırılır. Ayrıca arka cephe istikametini; ada bölünme çizgisi, yoğunluk bölgeleri, mevcut yapıların arka cephe hizaları verilerini değerlendirerek belirlemeye belediye yetkilidir.	
2.5.1.	Meri plana göre uygulama görmüş parsellerde, ön ve arka bahçe mesafelerinin uygulanmasından sonra, bina derinliğinin 10 m'den az kalması halinde, bina derinliği en fazla 10 m, en az 9 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi asgari 2 m'ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir. Söz konusu bina derinlikleri hiçbir şekilde 10 m'yi geçemez. Yeni yapılacak ifrazlarda bu koşul geçerli değildir.	Meri plana göre uygulama görmüş parsellerde, ön ve arka bahçe mesafelerinin uygulanmasından sonra, bina derinliğinin 10 m'den az kalması halinde, bina derinliği en fazla 10 m, en az 9 m olacak şekilde (İPTAL) arka bahçe mesafesi asgari 2 m'ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir. Söz konusu bina derinlikleri hiçbir şekilde 10 m'yi geçemez. (İPTAL) Yeni yapılacak ifrazlarda bu koşul geçerli değildir.
2.6.	T.A.K.S. (Taban Alanı Kat Sayısı): Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümde kapladığı alanın imar parseli alanına oranıdır ve net imar parseli üzerinden hesaplanır.	
2.7.	K.A.K.S. (Kat Alanı Kat Sayısı): Yapının bütün kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranıdır.	
2.8.	Ayrık Nizam: Hiçbir yanından komşu parsellere bitişik olmayan yapı nizamıdır. Bu alanlarda teşekküle uygun olarak parselde kısmen veya tamamen blok nizam düzenlenmeye Belediye yetkilidir.	
2.9.	Bitişik Nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamıdır. Arka bahçe mesafesi 4 kata kadar (4 kat dahil) minimum 3 metre olup, 4 katın üzerindeki her kat için arka bahçe mesafesi 0,50 metre artırılır. Arka cephe hattında istikamet aranır. Yapılaşma koşulunda TAKS aranmaz. Parselin imar durumundaki çekme mesafelerine göre hesaplanacak taban alanı ile kat adedi çarpılarak emsale esas alan bulunur.	

2.10.	<p>Blok Nizam: İmar planı veya Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir). Planlı Alanlar İmar yönetmeliğinde belirlenen koşullara göre; Belediyesi tarafından ada bazında yapılacak etüt sonrasında blok cephe uzunluğu ve derinliği belirlenecektir. Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir. Bu alanlarda teşekküle uygun olarak parselde kısmen veya tamamen ayırık nizam düzenlenmeye Belediyesi yetkilidir.</p>	
2.11.	<p>Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzunluğudur. Bina derinlikleri 40.00 m'yi geçemez. Köşe başına rastlayan parsellerde, bina derinliği 40.00 m'yi aşmayacak şekilde parselin cephe aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.</p>	
2.12.	<p>Teşekküle Esas Bina: Mevzuata ve imar planına uygun olarak aynı yola cepheli, bu planın yürürlüğe girdiği tarihten önceki imar planının öngördüğü kat yüksekliğini sağlayan binayı ifade eder. İmar durumu düzenlenecek parselin bulunduğu imar adası ve aynı istikametteki komşu adalarla yapılacak etüt sonucunda, teşekküle göre (plandakine uygun kat adedine sahip 1 adetten fazla yeni yapının var olması koşulu ile) ön cephe hattını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Teşekkül istikamet, parselin bulunduğu imar adasının cephe aldığı yol için geçerlidir. Çıkmalar ile ilgili madde geçerli olmak üzere; arka ve yan çıkmalar teşekküle konu edilemez.</p>	
2.13.	<p>Ada Bölünme Çizgisi: Ada bölünme çizgisi, ada içinde yer alan parsellerin cephe alacağı yönü gösteren çizgiler olup; yapılaşma şartları kadastral parselin tamamı için geçerlidir. Ancak birden fazla yoldan cephe alan parsellerde, minimum cephe ve derinlik şartlarının sağlanması durumunda ifraz işlemi yapılabildiği gibi; ifraz işlemi yapılmadan iki bina yapılması durumunda, her binanın ada bölünme çizgisine göre cephelendirilmesi gerekmektedir.</p>	
2.14.	<p>Kademe Hattı: Uygulama İmar Planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararına haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hattı ifade eder. Kademe hattı içerisinde kalan, cephe genişliği ve derinliği açısından</p>	

	<p>yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin, komşu parselde tevhit edilmesi zorunludur. Kademe hattı parseli böldüğünde, ifraz hattı olarak kullanılabilmesi gibi; ifraz edilmeden parselde iki bina yapılması durumunda, her bina için kademe hattının ayırdığı farklı yapılanma koşulu uygulanacaktır. Ancak taşınmaz sahibinin talebi halinde Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yapacağı ada etüdüne göre uygun bulunması ve KAKS artışı olmamak şartıyla; parselin cephe aldığı yoldaki yapılaşma koşullarına göre (fonksiyonu, yapı nizamı, kat adedi ve TAKS geçerli olmak üzere) bir bina yapılabilir. Kademe hattının böldüğü KAKS verilmemiş parsel kısımları bulunduğu; kademe hattını parsel sınırlarına çekerek parselin cephe aldığı yoldaki yapılaşma koşullarını uygulamaya Belediyesi yetkilidir. Kadastro parselinin sınırları ile kademe hattının uyuşmadığı (kadastro parsel sinirinin sehven hatalı değerlendirildiği) durumlarda kademe hattını 3,50 metreye kadar ileri ve geri yönde kaydırmaya Belediyesi yetkilidir.</p>	
2.15	Çıkmalar:	
2.15.1.	<p>Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir. Mülkiyet sınırlarını aşan çıkma yapılamaz. Mülkiyet sınırını aşan çıkmalar teşekkül esas alınmaz ancak ön bahçe mesafesi ve mülkiyet sınırı içinde mülkiyet içinde kalan çıkmalar teşekkül alınabilir. Arka ve yan çıkmalar teşekküle konu edilemez.</p>	
2.15.2.	<p>Kapalı Çıkmalar: Plan ile tespit edilmiş yan ve arka bahçe mesafeleri içine taşamazlar. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre taşabilir. Ön cephede yapılacak kapalı çıkmalar parsel sınırına 3.50 m'den fazla yaklaşamaz. Kapalı çıkmalar KAKS hesabına dahil olduğundan, kapalı çıkma yapılan binalarda, KAKS değerinin planda yazılı haliyle korunabilmesi için, TAKS değeri gerektiği kadar küçültülür. Yola sıfır yapılaşmış meskun yapı adalarında yola çıkma yapılamaz.</p>	
2.15.3.	<p>Açık Çıkmalar: Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşulu ile yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1,50 metre taşacak şekilde yapılabilir. Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,50 metre taşabilir.</p>	
2.15.4.	<p>Asma Kat: Zemin katı ticari olarak kullanılan binaların zemin katında, bu katı tamamlayan ve bu katla bağlantılı asma kat yapılabilir. Asma katlar cephe aldığı yollardan en az 3 m çekilerek yapılacaktır. Yapı cephesinde asma katta</p>	

	hizasında giriş yapılamaz. Asma katlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz. Zemin kat dışındaki katlarda asma kat yapılamaz.	
2.16.	Kat Yükseklikleri:	
2.16.1.	Yapılaşmasının %50'sini tamamlamamış ve yeni uygulama görecekt alanlarda kat yüksekliği;	
2.16.1.1.	Ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 metre, asma katlı zemin katlarda 5,50 metre, diğer katlarda 4,00 metre,	
2.16.1.2.	Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3,60 metre,	
2.16.1.3.	Zemin katlarda ticaret yapılabilen TİCK alanında ve ilgili idaresince yol boyu ticaret teşekkül ettiği karar altına alınan konut adalarında zemin kat 4,50 metre, asma katlı zemin katlarda 5,50 metre, normal katlarda 3,60 metre,	
2.16.1.4.	Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma kat yapılan alanlarda 5.50 metre, diğer katlar konut ise 3,60 metre, konut harici ise 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir.	
2.16.2.	%50'si yapılaşmış alanlarda teşekkül esas alınır. Asma kat Mimari Estetik Komisyonun belirlediği ve belediye ilgili organınca onaylanan caddelerde yapılabilir.	
3.	ÖZEL HÜKÜMLER	
3.1.	KONUT ALANLARI	
3.1.1.	Bu plan onayından önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılanmış parsellerde bu plan ile imar istikametlerinin değişmesi durumunda, müktesep haklar doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.	
3.1.2.	Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz. Konut, konut + ticaret alanlarında; son kat ile bağlantılı, bağlı olduğu bağımsız bölüm alanının %30'unu geçmeyen piyesler yapılabilir. Terastaki parapet yüksekliği en fazla 1,20 m'dir. Farklı bağımsız bölümlere ait teraslar arasında en az 2 metre mesafe bırakılacaktır. Çatılarda en az 3 metre geride, en fazla 3,50 metre yüksekliğe kadar 3,00 m ² 'yi aşmayan pencere açılabilir. Çatı H:0,60 cm parapet üzerinden başlatılabilir. Parapet yüksekliği bina yüksekliğine dahildir. Belirtilmeyen hususların tayininde belediyesi yetkilidir.	
3.1.3.	Kadastro ile imar planı hattı arasındaki uyumsuzlıklardan kaynaklanan en çok 2 m'lik uyumsuzlukları, yolun genişliğini ve güzergahını değiştirmemek kaydıyla düzeltmeye ya da yapılaşmanın biçimine göre	

	esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 1-3 m'ye kadar genişletmeye, ada bۆlünme çizgisini 2 metreye kadar kaydirmaya belediyesi yetkilidir.	
3.1.4.	Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park vb), otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden uygulama imar planı içinde ayırma (ifraz) ve birleştirme (tevhid) yapılamaz. Parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı, teknik altyapı alanları, (içme suyu, kanalizasyon, yol, elektrik vb.) gerçekteşmeden iskan ruhsatı verilemez.	
3.1.5.	► işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir. Ancak ada ölçeğinde yapılacak etüte göre parsellerin cephe alacağı yönün tayinine Belediyesi yetkilidir.	
3.1.6.	Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda yapılar arası minimum mesafe her binanın yüksekliğine göre yapılaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip, toplanmak suretiyle bulunur. 4 kata kadar (4 kat dahil) 6 metre olup, 4 kattan fazla her kat için 6 metre mesafeye her bina için ayrı ayrı 0,5 metre ilave edilerek belirlenecektir.	
3.1.7.	<i>(12/10/2022 tarih ve 1399 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)</i>	
3.1.8.	Bir imar adasında, mevzuata uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek, ada bazında etüt yapılp; ada içindeki parsel dağılımının, yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhid işlemi yapılamaz.	
3.1.9.	Minimum parsel cephe ve derinliğini sağlayamayan parseller, komşu parsellerle tevhid edilmeden uygulama yapılamaz.	
3.1.10.	Komşu parsellere tecavüzlü binalardaki tecavüzün ortadan kaldırılması için plan gereği tevhid ve ifraz işlemleri yapılabilir. Meskun alan içerisinde kalan, Belediyesince uygun görülen parsellerde mevcut kadastral parselin şeklini düzenlemeye yönelik tevhidten ifraz işlemlerinde, minimum parsel ve cephe derinlik şartları aranmaz.	
3.1.11.	Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında kademe hattı ile birbirinden ayrılan parseller tevhid edilemez. Aynı fonksiyon, yapı nizamı, kat adedi, TAKS ve KAKS düzenlemesine sahip olup farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhit edilebilir.	Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller, farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında kademe hattı ile birbirinden ayrılan parseller tevhid edilemez (İPTAL) edilebilir. Ancak yapılaşmada kademe hattı dikkate alınarak bu planın 2.14. maddesinde belirtilen koşullara uyulur. Farklı kat adedi veya yüksekliğe sahip parsellerin tevhidinden oluşan parsellerde; taşınmaz sahibinin talebi halinde tevhit edilen parsellerin keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kat sayısına göre kademe yapılabilir. Bu maddeden

3.1.11. Devamı

	Ticari alanlarda 10 metre altı sokaklarda ticari birimlere ilişkin giriş çıkış yapılamaz, işyeri ve ticari bölümün bölünmesi oluşturulamaz	→ faydalanılarak yapı ruhsatı alınması halinde parselde herhangi bir ifraz işlemi uygulanamaz. Aynı fonksiyon, yapı nizamı, kat adedi, TAKS ve KAKS düzenlemesine sahip olup farklı yollardan cephe alan ara parseller tevhit edilebilir. (İPTAL)
3.1.12.	(08/09/2021 tarih ve 1475 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)	Bilal ÇAĞLAR İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı
3.1.13.	İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında, 10 metre ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta ticaret kullanım izni verilebilir. Bu alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kullanımlar yer alabilir.	İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanı olarak planlanmış yapı adalarında, 10 metre ve daha geniş yollara cepheli parsellerde zemin katta ticaret kullanım izni verilebilir. Bu alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen kullanımlar yer alabilir.
3.1.14.	(08/09/2021 tarih ve 1475 sayılı T.B.B.M.K ile iptal edildi.)	
3.1.15.	Meskun Konut Alanları:	
3.1.15.1.	Ön bahçe mesafesi verilmeyen adalarda, bahçe mesafesini teşekküle esas binalara göre belirlemeye belediyesi yetkilidir.	
3.1.15.2.	Meskun konut alanlarında imar adası için verilen nizam için tanımlanan minimum parsel cephe ve genişliği dikkate alınarak ifraz yapılabilir. Asgari parsel büyüklüğü aranmaz.	
3.1.15.3.	Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşmadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yapmaya ilgili idare yetkilidir.	
3.1.16.	Öneri Konut Alanları	
3.1.16.1.	Ada bölünme çizgileri şematik olup, bu çizgiler esas alınmak kaydıyla, mülkiyet düzeni göz önünde bulundurularak ve en çok 2 metre kaydırarak parselasyon düzenini tanzime belediye yetkilidir.	
3.1.16.2.	400 metrekareden küçük imar parseli oluşturulamaz. Adanın tamamında kadastral parsellerin ne şekilde imar parseline dönüşeceği hangi kadastral parsellerin ifraz ve tevhit edilerek imar parseline dönüşeceği encümen kararı ile belirlenmeden o adadaki hiçbir parsel imar durumu verilemez. Gelişme alanlarında yer alan ve 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasına tabii tutulacak ve tutulan yerlerde ifraz işleminde planlı alanlar imar yönetmeliğinde yer alan parsel cephe ve derinlik şartlarına uyulması hususunda belediyesi yetkilidir.	
3.2.	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
3.2.1.	Ticaret Alanı:	

3.2.1.1.	Tamamen ticaret alanı olarak önerilen alanlar olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen kullanımlar yer alabilir.	
3.2.1.2.	Planla getirilen yapılanma koşulları aşılmamak kaydı ile parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratmayan ticari kullanımlar yer alabilecektir.	
3.2.1.3.	Bu alanlarda imar yollarına 3 m'den fazla yaklaşmamak koşulu ile bodrum katlar parsel tamamında yapılabilir. Birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda, otopark, teknik hacimler, arşiv alanları vb. birimler yer alabilir. Yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalması, emsal değerinin korunması, TAKS:0.40 değerinin aşılmaması şartlarıyla cephe ve derinlik ölçülerinde 40 metre şartı aranmayacaktır. Kitle şekil ve kat yükseklikleri Avan proje aşamasında belirlenecektir.	
3.2.2.	Ticaret- Konut Alanı (TİCK):	
3.2.2.1.	Konut ve ticari fonksiyonların yer aldığı karma kullanım alanlarıdır. Ticari kullanımın yoldan cephe alması ve konut girişinin ayrı planlanması zorunludur.	
3.2.2.2.	Planlarda TİCK olarak belirtilmiş alanlarda, zemin katların ticaret olarak kullanılması zorunludur. Zemin üstü katlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Ancak konut kullanımı; 5 katlı alanlarda parsel emsalinin %80'ini, 4 katlı alanlarda parsel emsalinin %75'ini geçemez.	
3.2.2.3.	Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır.	
3.2.2.4.	TİCK alanlarında; bahçe duvarları için Mimari Estetik Komisyonunca belirlenecek yükseklik, malzeme, form vb. gibi kriterlere uyulur. Tretuvar seviyesine taşmamak yaya geçişini önlememek koşulu ile bina sakinlerinin muvafakati alınarak, ön bahçeler ticari ünite tarafından hizmet amaçlı kullanılabilir.	
3.2.3.	Turizm Tesis Alanları:	
3.2.3.1.	Bu alanlarda Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen konaklama tesisleri ve günübirlik tesisler yapılabilir.	
3.2.3.2.	Turizm + Ticaret (TİCT) alanlarında turizm ve ticari fonksiyonlar yer alabilir. E=2.00, Yençok= 4 katlı olacaktır.	
3.2.4.	Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları:	
3.2.4.1.	Dini Tesis Alanlarında dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark alanları yapılabilir.	

3.2.4.2.	Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum Alanlarında kamu yapıları için planda ayrıca belirtilmemişse çekme mesafelerine uymak, TAKS:0.40'ı geçmemek koşulu ile Emsal:1.00 Yençok=3 Kat olacaktır. Sosyal ve Kültürel Tesis alanlarında Emsal:0,60 Yençok:3 kat, Anaokul alanlarında Emsal:0,80 Yençok:2 kat olacaktır. Özel Eğitim Tesisi ve Özel Sağlık Tesisi yapılacak alanlar için ilgili kuruluşun taşra teşkilatı görüşü alınır. Belediye Hizmet Alanlarında ise E=0,60 olarak belirlenmiştir. Plandaki Tescilli Yapı Koruma Alanı dışında kalan Eğitim Alanlarında, Milli Eğitim Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün talebi ve Belediyenin uygun görmesi halinde Yençok= 5 katı geçmemek koşulu ile TAKS, Emsal değerleri sınırlandırılmadan mimari avan projesine göre belirlenebilir.	Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum Alanlarında kamu yapıları için planda ayrıca belirtilmemişse çekme mesafelerine uymak, TAKS:0.40'ı geçmemek koşulu ile Emsal:1.00 Yençok=3 Kat olacaktır. Sosyal ve Kültürel Tesis alanlarında Emsal:0,60 Yençok:3 kat, Anaokul alanlarında Emsal:0,80 Yençok:2 kat olacaktır. Özel Eğitim Tesisi ve Özel Sağlık Tesisi yapılacak alanlar için ilgili kuruluşun taşra teşkilatı görüşü alınır. Belediye Hizmet Alanlarında ise E=0,60 olarak belirlenmiştir. Ancak Belediye hizmetlerinde ihtiyaç halinde plandaki Tescilli Yapı Koruma Alanı dışında kalan Belediye Hizmet Alanlarında yapılacak tesislerde Yençok= 5 katı geçmemek koşulu ile TAKS ve Emsal değerleri sınırlandırılmadan mimari avan projesine göre belirlenebilir. Plandaki Tescilli Yapı Koruma Alanı dışında kalan Eğitim Alanlarında, Milli Eğitim Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün talebi ve Belediyenin uygun görmesi halinde Yençok= 5 katı geçmemek koşulu ile TAKS, Emsal değerleri sınırlandırılmadan mimari avan projesine göre belirlenebilir.
3.2.4.3.	Park Alanları: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tanımı yapılan alanlar olup, öngörülen kullanımlar, yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarında yapılabilir.	
3.2.4.4.	Rekreasyon Alanları: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre tanımı yapılan alanlar olup; kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma dönük öngörülen kullanımlar yönetmelikte belirtilen yapılaşma koşullarında yapılabilir.	
3.2.5.	Sanayi ve Küçük Sanayi Tesis Alanları:	
3.2.5.1.	Küçük Sanayi Alanlarında; Min. Parsel büyüklüğü: 200 m ² , E=1.00, Yençok= 2 kattır. Küçük sanayi sitesi kapsamında inşa edilecek yapılarda Sanayi ve Ticaret Bakanlığının yürürlükteki atölye ve genel idari hizmet binalarına ait standartlara uyulacaktır. Küçük sanayi sitelerinde parsel bazında münferit yapı yapılamaz.	
3.2.5.2.	Toplu İşyerleri; Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma şartı Emsal:0,60 ve Yençok:5 Kattır.	
3.2.5.3.	Sanayi Alanlarında; E=0,60'tır, Yençok=2 kattır. Minimum parsel büyüklüğü 3.000 m ² TAKS:0,40'tır. Min. parsel cephesi 40.00 m'dir. Parseldeki yapı, cephe aldığı imar yoluna	

	ve komşu parsellere 10.00 m'den fazla yaklaşamaz.	
3.2.5.4.	Sanayi ve küçük sanayi alanlarında çevre sorunları konusunda ilgili kuruluşların her talebinde gerekli önlem alınacaktır.	
3.2.5.5.	Yasal mevzuata uygun olarak imar planı revizyonundan önce yapılan ve bu plan koşullarına uygun olmayan binalar, yıkılıp yeniden yapılanaya kadar bu günkü halleriyle korunacaktır.	
3.2.5.6.	<p>“Planlama alanı sınırları dâhilinde, bu planda getirilen koşulları karşılayacak ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler dışında, çevresel kirleticiliği yüksek olan ve/veya çevresel tahribe neden olan sanayi türleri ve kullanımlar kesinlikle yer almayacaktır;</p> <p>- 1.Sınıf Gayrisihhi Müesseseler, Metal Sertleştirme (tuz ile), Metal Kaplama, Yüzey Temizleme (asit ile), Tekstil Boyama-Yıkama ve Emprime Baskı, Madenin İşlenmesine Yönelik Ağır Sanayiler, Lifli Yıkama-Yağlamacılar, Selüloz Ve/Veya Saman Kullanarak Kağıt Üreten Tesisler, Ham Deri İşleme, Asit İmal ve Dolum Yerleri, Pil, Batarya-Akü İmal Yerleri, Kömüre Dayalı Termik Santraller, Gre, Yağ Fabrikaları (Petrol Türevi), İlaç Sentez Fabrikaları, Ağır Metal Tuzu Üretimi, Demir Çelik Üretimi, Petrokimya, Klor-Alkali, Rafineri vb.”</p>	
3.2.6.	<p>“Askeri Alanlar: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgelerinde 22.12.1981 tarih ve 17.552 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2.565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri Kanunu ile 30.04.1983 tarih 18.033 sayılı Resmi Gazete yayımlanan Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılar için ilgili kuruluşun olumlu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.”</p>	
3.2.7.	<p>Halkın ulaşımını kolaylaştırmak ve trafik akışını rahatlatmak amacıyla belirtilen cadde, sokak ve yollarda, yol kenarı parklanma yapılabilir:</p> <p>- İstanbul Caddesinde; Midye Caddesiyle kesişiminden başlayarak Yonca Belediyesi Otogarı istikametinde Çarşı Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı,</p> <p>- Nazırlar Caddesinde; Çerkezköy Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak İstanbul Caddesi istikametinde Leylak Sokak ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı,</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - Cumhuriyet Meydanında; Atatürk Meydanı-Yeğen Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Ayaspaşa Talebe Yurdu istikametinde Muray Giray Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, - Midye Caddesinde; İstanbul Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Saray Stadyumu istikametinde Stadyum Caddesi ile kesiştiği yere kadar olan kısmın yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde yolun sağ tarafı, - Millet Caddesinde, İstanbul Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Vize Caddesi istikametinde Orkide Sokak ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı, - Tenekeci Sokakta; Millet Caddesi istikametinde Recai Bey Sokak ile Rüzgar Sokak arasında kalan kısmının yolun sağ tarafı, - Cami Caddesinde; Recai Bey Sokak ile kesiştiği yerden başlayarak Saray Belediyesi istikametinde Gürsel Paşa Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı, - Halim Usta Sokakta; Çerkezköy Caddesi ile kesiştiği yerden başlayarak Saray Belediyesi istikametinde Cumhuriyet Caddesi ile kesiştiği yere kadar yolun sağ tarafı, aynı caddenin diğer yönünde ise yolun sağ tarafı 	
3.2.8.	<p>Planın onay tarihiden önce gördüğü imar uygulamasıyla gerekli terkinleri yapılarak "Arsa" vasfını kazanmış ve "İmar Parseli" haline gelmiş parseller ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasına tabi tutularak yeniden alansal kesinti yapılacak arsa vasıflı parsellerin 18. Madde kesintisinden önceki yüzölçümleri net imar parseli olarak kabul edilir. Adı geçen taşınmazların bu plana göre yapılması gereken kamuya terk işlemlerinin alansal kesintilerinin gerçekleştirilmesi ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulması kaydıyla taban alanı, inşaat alanı ve emsal hesapları belirtilen net imar parseli alanı üzerinden yapılır.</p>	
4.	İLAVE HÜKÜMLER	
4.1.	<p>Toplumsal yaşamı kolaylaştırmak ve desteklemek amacıyla yaya ve taşıt akışını engellemek, sökülüp takılabilir ve teknik gerekliliğe uygun malzemelerden yapılması koşuluyla belediyenin tasarrufu altında bulunup da imar planında yol, meydan, park ve yeşil alan kullanımında kalan sahalarda: toplu taşıma durakları, çöp kutuları, işaret levhaları, aydınlatma elemanları, bayrak ve elektrik direkleri, telefon kulübeleri, ilan ve reklam</p>	

4.1.	<p>panoları, oturma birimleri, posta kutuları, pergola ve arkatlar, su elemanları, çeşme, bebek bakım ünitesi, 6 m²'yi geçmeyen güvenlik ve kontrol ünitesi, tuvalet, para çekme makinası, mescit, büfe, kiosk, 15m²'yi ve yüksekliği 4,5 metreyi geçmeyen taksi durağı binası, 20 m²'yi geçmeyen ve yüksekliği 4,5 metreyi aşmayan muhtarlık binası yapımına izin verilebilir. Yukarıda sayılan yapılar kent mobilyası niteliğinde olup fenni mesuliyetinin inşa eden tarafından üstlenilmiş olunması kaydıyla yapı ruhsatına tabi değildir. Ancak sayılan yapı ve binalardan; telefon kulübeleri, ilan ve reklam panoları, arkatlar, su elemanları, çeşmeler, bebek bakım üniteleri, güvenlik ve kontrol noktaları, tuvaletler, para çekme makinaları ve muhtarlık binaları yapılmak istenen yere göre, belediyelerin ulaşım, emlak istimlak, park ve bahçeler ve fen işleri birimlerinin uygun görüşü ve kent estetik komisyonu veya kurulu kararıyla yapılabilir.</p> <p>Söz konusu yapılardan taksi durağı binalarına, büfelere ve parklara yapılacak yapılara, yapılacağı yere göre adı geçen ilgili belediye müdürlüklerinin olumlu görüşünün yanı sıra belediye encümen kararıyla izin verilebilir.</p> <p>Bu maddenin uygulanmasında belirtilmeyen tüm hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri esas alınır. (TBBMK 12.08.2020/784)</p>	
4.2.	Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir. (TBBMK 14.04.2021/771)	
4.3.	Bina cephe hattı içerisinde kalan ve bağımsız bölüm net alanının %15 i aşmayan gömme balkonlar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir. (TBBMK 14.04.2021/771)	
4.4.	Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir. (14.04.2021/771)	
4.5.	Ayrık nizam yapı adalarında ortak alan veya bağımsız bölüm eklentisi olarak düzenlenen, yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ile açık havuzlar ilave %30 Emsal hesabına dahil edilmek kaydıyla Emsal ve TAKS haricidir. (TBBMK 14.07.2021/1337)	
4.6.	Binaların dönüşümüne imkân sağlayarak deprem afetiyle oluşabilecek can kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla 1999 yılı ve öncesi yapı ruhsatlı parsellerin veya 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca üzerinde	Binaların dönüşümüne imkân sağlayarak deprem afetiyle oluşabilecek can kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla 1999 yılı ve öncesi yapı ruhsatlı parsellerin veya 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca üzerinde

4.6.

riskli yapı bulunduğu belgelenen parsellere ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: “ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değer üzerine %20’i ilave edilerek” yapılır veya yapılacak yapının toplam inşaat alanı: “mevcut yapının yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesindeki toplam yapı inşaat alanı esas alınarak bu değer üzerine %20’si daha ilave edilmesi suretiyle” hesaplanır. Yukarıda sayılan emsal ve inşaat alanı hesabı yöntemlerinden ve emsal değerlerinden yapının isteğine bağlı olarak avantajlı olanı esas alınır.

Bina dönüşümü yapılacak parsellerin, üzerlerinde kendisiyle aynı nitelikte 1999 yılı ve öncesi yapı ruhsatlı parsellerin veya 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu belgelenen parsellerle tevhit edilerek tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi durumunda, birleşmeden önceki her bir parsel için emsal hesabı veya toplam inşaat alanı hesabı bu plan notu maddesinin ilk paragrafına göre ayrı ayrı ilaveli olarak yapılarak elde edilen sonuçların toplanması ve bulunan bu toplam değer üzerine %5’i daha eklenerek emsale esas inşaat alanı veya toplam inşaat alanı belirlenir.

Bahse konu bina dönüşümü yapılacak parsellerin üzerinde bina bulunmayan komşu parsel veya parselleriyle tevhit edilerek tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi halinde: bina dönüşümü yapılacak önceki parselin veya parsellerin “ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değer üzerine %25’i ilave edilerek” bulunan emsale esas inşaat değeri ile boş parsellerin meri imar planındaki emsale esas inşaat alanına %25’i ilave edilerek bulunan değerler toplanmak suretiyle yeni parselin emsale esas inşaat alanı hesaplanır.

Bahse konu bina dönüşümü yapılacak parsellerin üzerinde bina bulunmayan komşu parsel veya parselleriyle tevhit edilerek ada bazında tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi halinde ise: bina dönüşümü yapılacak önceki parselin veya parsellerin “ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değer üzerine %30’u ilave edilerek” bulunan değer ile boş parsellerin meri imar planındaki emsale esas inşaat alanlarına %30’u ilave edilerek bulunan değerlerin toplanması suretiyle yeni parselin emsale esas inşaat alanı hesaplanır.

~~riskli yapı bulunduğu belgelenen parsellere ilişkin emsale esas inşaat alanı hesabı: “ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değer üzerine %20’i ilave edilerek” yapılır veya yapılacak yapının toplam inşaat alanı: “mevcut yapının yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesindeki toplam yapı inşaat alanı esas alınarak bu değer üzerine %20’si daha ilave edilmesi suretiyle” hesaplanır. Yukarıda sayılan emsal ve inşaat alanı hesabı yöntemlerinden ve emsal değerlerinden yapının isteğine bağlı olarak avantajlı olanı esas alınır.~~

~~Bina dönüşümü yapılacak parsellerin, üzerlerinde kendisiyle aynı nitelikte 1999 yılı ve öncesi yapı ruhsatlı parsellerin veya 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu belgelenen parsellerle tevhit edilerek tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi durumunda, birleşmeden önceki her bir parsel için emsal hesabı veya toplam inşaat alanı hesabı bu plan notu maddesinin ilk paragrafına göre ayrı ayrı ilaveli olarak yapılarak elde edilen sonuçların toplanması ve bulunan bu toplam değer üzerine %5’i daha eklenerek emsale esas inşaat alanı veya toplam inşaat alanı belirlenir.~~

~~Bahse konu bina dönüşümü yapılacak parsellerin üzerinde bina bulunmayan komşu parsel veya parselleriyle tevhit edilerek tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi halinde: bina dönüşümü yapılacak önceki parselin veya parsellerin “ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değer üzerine %25’i ilave edilerek” bulunan emsale esas inşaat değeri ile boş parsellerin meri imar planındaki emsale esas inşaat alanına %25’i ilave edilerek bulunan değerler toplanmak suretiyle yeni parselin emsale esas inşaat alanı hesaplanır.~~

~~Bahse konu bina dönüşümü yapılacak parsellerin üzerinde bina bulunmayan komşu parsel veya parselleriyle tevhit edilerek ada bazında tek bir parsel olarak yapılaşmak istenmesi halinde ise: bina dönüşümü yapılacak önceki parselin veya parsellerin “ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan emsal değeri ile ilk ruhsat aldığı dönemin parsel alanının çarpılmasıyla elde edilen değer üzerine %30’u ilave edilerek” bulunan değer ile boş parsellerin meri imar planındaki emsale esas inşaat alanlarına %30’u ilave edilerek bulunan değerlerin toplanması suretiyle yeni parselin emsale esas inşaat alanı hesaplanır.~~

4.6.

Ayrık ve blok nizamda TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalınmak kaydıyla 0,50'dir. Ancak bu binaların emsal hesapları her durumda ve her şartta sadece yukarıdaki paragraflara göre yapılır.

Bu plan hükmünün her türlü uygulanmasında parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya müktesep ve ilave emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda bahse konu parsellerin ve tevhit edilmiş yeni parsellerin en fazla bina kat adedi değeri (Yençok): bina için ilk yapı ruhsatı alınan tarihteki bina kat adedinin (Yençok) bir adet fazlasıdır. Parsellerin yukarıdaki paragraflar uyarınca tevhit edilmeleri durumunda tevhit edilmiş yeni parselin en fazla bina kat adedi (Yençok) hesabı: her bir parselin ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan bina kat adetlerinin (Yençok) en fazla olanı esas alınarak belirlenir. Ancak buna rağmen parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya müktesep ve ilave emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda da tevhit edilmiş yeni parselin en fazla bina kat adedi (Yençok) hesabı: her bir parselin ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan bina kat adetlerinin (Yençok) en fazla olanının bir adet fazlası esas alınarak belirlenir.

Bu madde kapsamında yapılacak binaların yapı nizamlarının ve kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.

Ayrık ve blok yapı nizamına sahip parsellerde, yapı ruhsatı aldığı tarihten sonra gerçekleşen imar planı değişikliği suretiyle yapılması gereken yeni kamu hizmet alanlarına terkinler nedeniyle yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenen TAKS değeri kullanımına imkân vermemesi durumunda bu parsellerde yapılacak binalar, parselin komşuluğunda yer alan parsellerde veya imar adasında yerinde oluşmuş yol boyu ön cephe imar hattının önüne çıkılmaması şartıyla plan paftasında yazılan değerlere bakılmaksızın tüm imar yollarına ve komşu parsellere üçer metreye kadar yaklaşabilir.

Meri Uygulama İmar Planlarıyla bu madde arasında oluşabilecek uyumsuzluklarda bina dönüşümünü kolaylaştırmak amacıyla emsal (KAKS) ve en fazla bina kat adedi (Yençok) değerleri yönünden yapanın isteğine bağlı olarak avantajlı olan değerler esas alınır.

Plan notlarının bu madde hükümleri dışındaki emsal (KAKS) ve bina kat adedi ilavelerine ilişkin diğer plan notlarında yer alan artışlardan faydalanan parseller bu plan notunda belirtilen emsal (KAKS) ve bina kat adedi artışlarından faydalanamazlar.

~~Ayrık ve blok nizamda TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalınmak kaydıyla 0,50'dir. Ancak bu binaların emsal hesapları her durumda ve her şartta sadece yukarıdaki paragraflara göre yapılır.~~

~~Bu plan hükmünün her türlü uygulanmasında parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya müktesep ve ilave emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda bahse konu parsellerin ve tevhit edilmiş yeni parsellerin en fazla bina kat adedi değeri (Yençok): bina için ilk yapı ruhsatı alınan tarihteki bina kat adedinin (Yençok) bir adet fazlasıdır. Parsellerin yukarıdaki paragraflar uyarınca tevhit edilmeleri durumunda tevhit edilmiş yeni parselin en fazla bina kat adedi (Yençok) hesabı: her bir parselin ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan bina kat adetlerinin (Yençok) en fazla olanı esas alınarak belirlenir. Ancak buna rağmen parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya müktesep ve ilave emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda da tevhit edilmiş yeni parselin en fazla bina kat adedi (Yençok) hesabı: her bir parselin ilk yapı ruhsatı alınan tarihte geçerli olan bina kat adetlerinin (Yençok) en fazla olanının bir adet fazlası esas alınarak belirlenir.~~

~~Bu madde kapsamında yapılacak binaların yapı nizamlarının ve kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.~~

~~Ayrık ve blok yapı nizamına sahip parsellerde, yapı ruhsatı aldığı tarihten sonra gerçekleşen imar planı değişikliği suretiyle yapılması gereken yeni kamu hizmet alanlarına terkinler nedeniyle yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenen TAKS değeri kullanımına imkân vermemesi durumunda bu parsellerde yapılacak binalar, parselin komşuluğunda yer alan parsellerde veya imar adasında yerinde oluşmuş yol boyu ön cephe imar hattının önüne çıkılmaması şartıyla plan paftasında yazılan değerlere bakılmaksızın tüm imar yollarına ve komşu parsellere üçer metreye kadar yaklaşabilir.~~

~~Meri Uygulama İmar Planlarıyla bu madde arasında oluşabilecek uyumsuzluklarda bina dönüşümünü kolaylaştırmak amacıyla emsal (KAKS) ve en fazla bina kat adedi (Yençok) değerleri yönünden yapanın isteğine bağlı olarak avantajlı olan değerler esas alınır.~~

~~Plan notlarının bu madde hükümleri dışındaki emsal (KAKS) ve bina kat adedi ilavelerine ilişkin diğer plan notlarında yer alan artışlardan faydalanan parseller bu plan notunda belirtilen emsal (KAKS) ve bina kat adedi artışlarından faydalanamazlar.~~

<p>4.6.</p>	<p>Yapı Yasaklı Alanlar, Jeolojik Sakıncalı Alanlar İle Jeolojik Açından Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar, Sit Alanları ile diğer ilgili koruma alanları, Afete Maruz Alanlar, Taşkın Alanları, Orman Alanları, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları bu plan notu hükmünün dışındadır.</p> <p>Bu plan notu, geçmişte herhangi bir yapı ruhsatı alınmayıp tek başına veya bunların kendi aralarında yapılacak tevhitte yapılaşmak isteyen parsellere herhangi bir hak oluşturmaz. (TBBMK 13.12.2023/1753)</p>	<p>Yapı Yasaklı Alanlar, Jeolojik Sakıncalı Alanlar İle Jeolojik Açından Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar, Sit Alanları ile diğer ilgili koruma alanları, Afete Maruz Alanlar, Taşkın Alanları, Orman Alanları, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları bu plan notu hükmünün dışındadır.</p> <p>Bu plan notu, geçmişte herhangi bir yapı ruhsatı alınmayıp tek başına veya bunların kendi aralarında yapılacak tevhitte yapılaşmak isteyen parsellere herhangi bir hak oluşturmaz. (TBBMK 13.12.2023/1753) (İPTAL)</p>
<p>4.7.</p>	<p>Binaların dönüşümüne imkân sağlayarak deprem afetiyle oluşabilecek can kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu ilgili resmi kurum veya kurumlarca onaylanarak belgelenen ve yapı ruhsatı alınarak inşa edilmiş veya herhangi bir yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş binaların parsellerine, varsa imar planına göre kamuya terklerinin yapılması şartıyla ve parsel üzerinde yapılmış tüm binaların yıkılmış olması kaydıyla uygulama imar planında belirtilen veya planlı alanlar imar yönetmeliğine göre belirlenen emsal değerine %20 ilave edilerek ya da bitişik nizama sahip parsellerde bina taban alanı ile plandaki bina kat adedinin çarpımıyla bulunan toplam inşaat alanı değerine %20 eklenerek yeni yapı ruhsatı verilir.</p> <p>Bu plan notunun uygulanmasında ayırık ve blok nizamda TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalınmak kaydıyla 0,50'dir. Ancak bu binaların emsal hesapları her durumda ve her şartta sadece yukarıdaki paragrafa göre yapılır.</p> <p>Bu plan notu dâhilinde parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya ilave emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda imar planında belirtilmiş bina kat adedine (Yençok) bir adet kat daha eklenerek en fazla bina kat adedi (Yençok) değeri bulunur.</p> <p>Bu madde kapsamında yapılacak binaların yapı nizamlarının ve kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.</p> <p>Plan notlarının bu madde hükümleri dışındaki emsal (KAKS) ve bina kat adedi ilavelerine ilişkin diğer plan notlarında yer alan artışlardan faydalanan parseller, bina dönüşümlerine ilişkin diğer hükümlerinden yararlanan parseller bu plan notunda belirtilen emsal (KAKS) ve bina kat adedi artışlarından faydalanamazlar.</p> <p>Yapı Yasaklı Alanlar, Jeolojik Sakıncalı Alanlar ile Jeolojik Açından Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar, Sit Alanları ile diğer ilgili koruma alanları, Afete Maruz Alanlar, Taşkın</p>	<p>Binaların dönüşümüne imkân sağlayarak deprem afetiyle oluşabilecek can kayıplarının önüne geçilebilmesi amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri uyarınca üzerinde riskli yapı bulunduğu ilgili resmi kurum veya kurumlara onaylanarak belgelenen ve yapı ruhsatı alınarak inşa edilmiş veya herhangi bir yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş binaların parsellerine, varsa imar planına göre kamuya terklerinin yapılması şartıyla ve parsel üzerinde yapılmış tüm binaların yıkılmış olması kaydıyla uygulama imar planında belirtilen veya planlı alanlar imar yönetmeliğine göre belirlenen emsal değerine %20 ilave edilerek ya da bitişik nizama sahip parsellerde bina taban alanı ile plandaki bina kat adedinin çarpımıyla bulunan toplam inşaat alanı değerine %20 eklenerek yeni yapı ruhsatı verilir.</p> <p>Bu plan notunun uygulanmasında ayırık ve blok nizamda TAKS değeri: yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalınmak kaydıyla 0,50'dir. Ancak bu binaların emsal hesapları her durumda ve her şartta sadece yukarıdaki paragrafa göre yapılır.</p> <p>Bu plan notu dâhilinde parselin taban oturumunun sağlanamadığı veya ilave emsal haklarının kullanılmadığı durumlarda imar planında belirtilmiş bina kat adedine (Yençok) bir adet kat daha eklenerek en fazla bina kat adedi (Yençok) değeri bulunur.</p> <p>Bu madde kapsamında yapılacak binaların yapı nizamlarının ve kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır.</p> <p>Plan notlarının bu madde hükümleri dışındaki emsal (KAKS) ve bina kat adedi ilavelerine ilişkin diğer plan notlarında yer alan artışlardan faydalanan parseller, bina dönüşümlerine ilişkin diğer hükümlerinden yararlanan parseller bu plan notunda belirtilen emsal (KAKS) ve bina kat adedi artışlarından faydalanamazlar.</p> <p>Yapı Yasaklı Alanlar, Jeolojik Sakıncalı Alanlar ile Jeolojik Açından Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar, Sit Alanları ile diğer ilgili</p>

4.7.	<p>Alanları, Orman Alanları, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları ile bu plan notu maddesinin ilk paragrafında belirtilen niteliklere sahip olup da yapılacak ifrazlarla ya da aynı veya farklı nitelikteki parsellerle yapılacak tevhitlerle oluşacak yeni parseller ve bu plan notunun onayından sonra ruhsatsız bina yapımı veya ruhsatsız kat ilavesi nedeniyle İmar Kanunu'nun 32. Maddesinde belirtilen tespitin veya ilgili idarece onaylı belgeyle tespitin yapıldığı binaların parselleri ve geldileri bu paragrafta veya bir önceki paragrafta sayılan nitelikte olan parseller bu plan notu hükmünün dışındadır. (TBBMK 13.12.2023/1753)</p>	<p>koruma alanları, Afete Maruz Alanlar, Taşkın Alanları, Orman Alanları, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları ile bu plan notu maddesinin ilk paragrafında belirtilen niteliklere sahip olup da yapılacak ifrazlarla ya da aynı veya farklı nitelikteki parsellerle yapılacak tevhitlerle oluşacak yeni parseller ve bu plan notunun onayından sonra ruhsatsız bina yapımı veya ruhsatsız kat ilavesi nedeniyle İmar Kanunu'nun 32. Maddesinde belirtilen tespitin veya ilgili idarece onaylı belgeyle tespitin yapıldığı binaların parselleri ve geldileri bu paragrafta veya bir önceki paragrafta sayılan nitelikte olan parseller bu plan notu hükmünün dışındadır. (TBBMK 13.12.2023/1753) (İPTAL)</p>
4.8.		<p>TEKİRDAĞ BİNA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN NOTU (TBBMK 10.09.2025-1113)</p> <p>Deprem riskine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasını teşvik etmek amacıyla, 4708 sayılı kanun öncesinde yapı ruhsatı bulunan veya 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilerek bu hususta Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı alınmış parseller için yapılaşma koşulları aşağıdaki gibi uygulanacaktır:</p> <p>A- 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.</p> <p>Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi= Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin bir adet fazlası olarak kabul edilir.</p> <p>B- Kentsel Dönüşüm maksadıyla tevhid edilen parsellerde 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. Ancak tevhide konu olan boş parsellerin toplam alanının, içerisinde yapı olan riskli parsellerin toplam alanından büyük olması durumunda; boş parsellerin toplam alanının içerisinde yapı olan riskli parsellerin toplam alanında fazla olan kısmı için emsal artışı uygulanmaz.</p> <p>Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi= Yençok: meri imar planında belirtilen</p>

4.8.

Yençok kat adedi değerinin iki adet fazlası olarak kabul edilir. Parsellerin tevhitleri durumunda Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınabilir.

C- Üzerinde birden fazla bina bulunan en az iki bloklu site halinde oluşmuş parsellerin parsel bazında dönüştürülmesinin istenmesi durumunda bahse konu parsel tevhit edilmiş parsel olarak kabul edilerek 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.

Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi= Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin iki adet fazlası olarak kabul edilir.

D-

1. Ada bazında dönüşüme girecek parsellerde 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 %40 ilave edilerek yapılır.

Sıfır kotu üstündeki en fazla bina kat adedi=Yençok: meri imar planında belirtilen Yençok kat adedi değerinin üç adet fazlası olarak kabul edilir. Tevhit edilmiş parsellerin Yençok kat adedi değeri fazla olanı esas alınabilir.

2. Tek parselden oluşan adaların, ada bazında dönüşmesi durumunda 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 %40 ilave edilerek yapılır.

3. Ada bazında yapılacak olan dönüşüm uygulamaları kapsamında, ada bütünlüğünün sağlanması için, projeye dahil 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 Bakanlığı onayı alınmış parsellerdeki binaların yıkılıp yeniden yapılmasının sağlanması amacıyla bu

4.8.

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.

Uygulama ve Yapılaşma Hükümleri:

Bu plan notu hükümlerinin her türlü uygulamasında;

1. Bitişik nizam veya blok nizam (ikiz-üçüz nizam) yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren münferit parsellerin veya bu türdeki parsellerin başka taşınmazlarla tevhidinden oluşan parsellerin bu plan notu hükümlerinden faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın zemin kat bitişik veya blok nizam koşullarına uymak koşulu ile üst katlarda ayrı nizam yapı koşullarına göre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenerek ayrı nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmesi zorunludur. Ancak imar adasında bitişik nizam veya blok nizam teşekkül oluşmuş veya parsel cephe - derinlik şartlarının sağlanamaması halinde veya verilen emsal haklarını kullanamaması halinde bitişik nizam veya blok nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.
2. Bitişik nizam veya blok nizam yapılaşma koşullarına sahip olup üzerinde onaylı riskli yapı tespiti bulunan bina içeren parsellerin ada bazında dönüşmesinin istenmesi durumunda, bu plan notlarından gelen emsal haklarından faydalanabilmeleri için plan değişikliğine ihtiyaç olmaksızın ayrı nizam yapılaşmaları zorunludur.
3. Bitişik nizam, ayrı ve blok nizam yapılaşma koşullarına sahip riskli yapı parsellerinin bu plan notları dahilinde plan değişikliği olmaksızın ayrı nizam binalar olarak yapılaşmak istenmesi halinde TAKS değeri maksimum 0,60 olarak alınabilecek olup binaların ön, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 3'er metre olarak uygulanabilir.
4. Bu plan notunun uygulanması kapsamında ayrı nizam yapılaşma koşullu parseller için TAKS değeri; yapı yaklaşma mesafelerini ihlal etmemek kaydıyla maksimum 0,60

4.8.

olarak uygulanabilir. Binaların ön, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri 3'er metre olarak uygulanabilir.

5. Meri uygulama imar planının onaylanmasından önce yapı ruhsatını meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedinden daha fazla bina kat adedine göre almış parseller için Yençok bina kat adedi değeri= meri imar planında belirtilen Yençok bina kat adedi değerinin iki adet fazlası alınarak belirlenir. Parsellerin tevhibi durumunda imar planına göre Yençok bina kat adedi değeri fazla olan parseli esas alınır.
6. Bu madde kapsamında yapılacak binaların kullanım türlerinin (fonksiyonlarının) ve kullanım türü oranlarının yürürlükteki uygulama imar planlarına göre belirlenmesi esastır. Ancak imar adasında konut veya ticaret + konut (TİCK) fonksiyonlu teşekkül oluşmuş 12 metre genişliğin altındaki yollardan cephe parselde parsel sahiplerinin talebi halinde teşekküle uygun olarak konut veya ticaret + konut (TİCK) kullanım türünü imar planı değişikliğine gerek olmaksızın uygulamaya Belediyesi yetkilidir.
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 yapılarak üzerindeki yapılar yıkılarak inşaat ruhsatı alınmış parseller bu plan notundan faydalanamazlar.
9. Kentsel Dönüşüm Plan Notundan faydalanılarak yapı ruhsatı alınması halinde parselde herhangi bir ifraz işlemi uygulanamaz.
10. Bu plan notu, 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti sonucu riskli oldukları belirlenen ve belgelenen yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmeleri şartıyla diğer parsellere hak oluşturur.
11. Tarımsal niteliği korunacak (tarımsal nitelikli) alanlarda, jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alanlarda, orman alanlarında, doğal sit alanlarında, 5366

4.8.

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 Kanununun 73. Maddesine göre ilan edilmiş kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında kalan taşınmazlar bu plan notunun tüm hükümlerinin dışındadır.

12.Uygulama imar planlarının diğer plan notlarında var olan emsal hesabının yapılmasına ilişkin olanları hariç olmak üzere belli şartlarda doğrudan emsal değerini artıran diğer plan notlarından faydalanan taşınmazlar bu plan notunun emsal değeri artırıcı hükümlerinden yararlanamazlar.

13.Bu plan notu hükümlerinin yürürlüğe girmesinden önce 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yapı ruhsatı için ilgili belediyesine başvuruda bulunmuş veya yapı ruhsatı alınmış ya da inşaat yapı sözleşmesi imzalanmış veya kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalanmış parsellerin elde edilmiş hakları kazanılmış hak olarak kabul edilerek bu taşınmazların yapının isteğine bağlı olarak bina ve kentsel dönüşüme ilişkin bu plan notundan daha önce geçerli olan bina dönüşümüne ilişkin plan notlarından kaynaklı hakları korunacaktır.

14.Meri imar planına göre yol, yeşil alan, belediye hizmet alanı vb. kamusal alana terki gereken ve terk oranı kök parselin %40'ından fazla olan parsellerde, gerekli terklerin yapılması şartıyla kök parsel miktarına uygulanacak %40 oranında kesinti sonrasında kalan alana göre emsal hesabı yapılacaktır.

4.9.

**İMAR HAKKI AKTARIMI
(İMAR TRANSFERİ) PLAN NOTU
(TBBMK 10.09.2025-1112)**

Bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi veya kamuya terkedilmesi şartıyla aynı ilçe sınırları dahilinde uygulama imar planları içinde bulunan imar

4.9.

parsellerinin emsale esas inşaat alanına ilave edilerek imar hakkı aktarımı yapılabilir. Devir veya terk işleminden sonra taşınmazın geriye kalan kısmının tek başına yapılaşmaya uygun olmaması halinde taşınmazın tamamının ilgili idare veya kuruma devredilmesi veya kamuya terkedilmesi suretiyle de bu işlem gerçekleştirilebilir.

İmar hakkı aktarımı işlemi: devredilen taşınmaz yüzölçümü ile bu taşınmaza en yakın parsellerin emsal (KAKS) değerinin çarpımıyla elde edilen emsale esas inşaat alanının, alıcı imar parsellerinin emsale esas inşaat alanına eklenmesiyle yapılır.

İmar hakkı aktarımı işleminde imar hakkı başka parselde taşınacak olan verici parselde birden fazla en yakın parsel bulunması durumunda bahse konu işlemler en yakın parsellerin plandaki emsal değerlerinin aritmetik ortalaması üzerinden gerçekleştirilir.

İlgili kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla ilgili idarenin kıymet takdir komisyonunca belirlenecek alıcı ve verici parsellerin birim değerlerinin farklı olması durumunda, verici parselin birim metrekare değerinin alıcı parselin birim metrekare değerine oranının yukarıda hesaplanan aktarımı yapılacak emsale esas inşaat alanıyla çarpılmasıyla aktarımı yapılabilecek nihai alan hesabı yapılır. Bulunan nihai sonuç çerçevesinde, verici parselin mahalle, ada, parsel bilgileri ile alıcı parselde aktarılabilecek emsale esas alan yüzölçümü değerini içeren ve taşınmazın imar hakkı aktarımına konu olduğuna dair şerhin alıcı parselin tapu kütüğüne işlenmesi işlemi belediyesince gerçekleştirilir.


Verici parselin ve alıcı parselin yukarıdaki paragrafta göre hesaplanan aktarımdan önceki imar haklarının, aktarım sonucu alıcı parsel üzerinde oluşan toplam imar hakkına oranı kadar hisselendirme yapmak marifetiyle alıcı parsel üzerinde imar uygulaması vasıtasıyla veya diğer uygun yöntemlerle mülkiyete esas yeni tescil talep belgesi düzenlenir.

Bir önceki paragrafta bahsedilen yöneteme alternatif bir yöntem olarak alıcı parselin muvafakatıyla aktarım işlemi sonrası ruhsat düzenleme aşamasında verici parselin alıcı parselde imar hakkına karşılık gelen mülkiyet hakkı kat irtifakı esasına göre düzenlenebilir.

Arsa vasıflı olmayan ve bulunduğu alanda imar kanununun 18. Madde uygulaması yapılmasında ileri derecede güçlükler bulunan parsellerde bu madde kapsamında yukarıda hesaplanan yüzölçümün %55'i esas alınarak

4.9.	<p>uygulama yapılır. Düzenleme ortaklık payı %45'in altında kesinti veya terk yapılarak oluşmuş arsalar için kesinti oranını %45'e tamamlayacak şekilde eksik kalan oran yapılan hesaptan düşülerek işlemler gerçekleştirilir. Söz konusu aktarım bu hükümde belirtilen şartları sağlayan birden fazla alıcı parsel için de kullanılabilir.</p> <p>Hisseli taşınmazların imar hakkı aktarımı uygulaması hisse oranları esas alınarak yapılır. Bu plan notu maddesinin uygulanmasında; alıcı parselin yençok değeri meri imar planında belirtilen yençok en fazla bina kat adedinin bir adet fazlası olarak imar planı değişikliği gerektirmeksizin uygulanır.</p> <p>Bu plan notunda açıklanmayan hususlarda Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin ilgili bentleri geçerlidir.</p>
------	--

3. EKLER

RAPOR TARİHİ: 25/11/2025	 T.C. SARAY BELEDİYESİ	RAPOR NO: 2025/
	İMAR KOMİSYONU RAPORU	

KONU: Saray İmar Plan Notu Değişikliklerinin görüşülmesi.

TALEP: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.10.2025 tarih ve E.57826 sayılı yazısına konu Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'ne ait 18.09.2025 tarihli ve E-67480119-115.01.06-552938 sayılı yazısı ve bu yazıya istinaden hazırlanan Saray 1/5.000-1/1.000 Ölçekli İmar Plan Notu Değişikliklerinin görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Konu komisyonumuzca incelenmiş olup; Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 18.09.2025 tarihli ve E-67480119-115.01.06-552938 sayılı yazısına istinaden; Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/09/2025 tarih ve 1112-1113 sayılı kararları ile İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) Plan Notu ve Tekirdağ Bina ve Kentsel Dönüşüm Plan Notu düzenlemeleri kapsamında; Saray 1/5.000 Ölçekli İlave + Revizyon Nazım İmar Planının 13.Maddesi ile Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının konuya ait önceki düzenlemeleri içeren 4.6. ve 4.7. maddelerinin iptal edilerek 4.8. ve 4.9. maddelerinin ilave edilmesi, ayrıca uygulamada kolaylığı sağlamak, tereddütleri gidermek, belediye hizmet alanlarını düzenlemek ve kentsel dönüşüm plan notlarıyla bütünlüğü sağlamak amacıyla 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planının 2.3. - 2.5.1. - 3.1.11. - 3.1.13. - 3.2.4.2. maddelerinin plan notu değişikliklerinin onayına oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Saray Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Başkanı
Özlem DÖNMEZ

Komisyon Bşkn. Yrd.
Murat İŞCAN

Üye
Özgür CARİ

Üye
Taylan YÜRÜTEN
KATILMADI

Üye
Eren GONCE



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-67480119-115.01.06-579528
Konu : Askı Duyurusu

03.12.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İl genelinde bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesinin sağlanmasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan İmar Hakkı Aktarımı başlıklı 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 talebine ilişkin hazırlanan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/09/2025 tarih ve 1112 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesine askı süresi içinde yapılan itirazların Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisininin 12.11.2025 tarihli ve 1385, 1386 ve 1387 sayılı kararlarıyla değiştirilerek kabul edilmesine istinaden düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesi Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 26.11.2025 tarihinden itibaren otuz gün süreyle askıya çıkarıldığına dair duyurunun, Kurumunuzca gerçekleştirilmesi, ilgili muhtarlıklara duyurulması ve duyuruya ilişkin düzenlenecek tutanakların Dairemize gönderilmesini rica ederim.

Özgür Yiğitkan ALTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Ek:

- 1- 14.11.2025 tarihli ve 1385 sayılı TBB Meclis Kararı
- 2- 14.11.2025 tarihli ve 1386 sayılı TBB Meclis Kararı
- 3- 14.11.2025 tarihli ve 1387 sayılı TBB Meclis Kararı

Dağıtım:

Çerkezköy Belediye Başkanlığına
Çorlu Belediye Başkanlığına
Ergene Belediye Başkanlığına
Hayrabolu Belediye Başkanlığına
Kapaklı Belediye Başkanlığına
Malkara Belediye Başkanlığına
Marmaraereğlisi Belediye Başkanlığına
Muratlı Belediye Başkanlığına
Saray Belediye Başkanlığına
Süleymanpaşa Belediye Başkanlığına
Şarköy Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8T00-Y7MT-00VY

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.tekirdag.bel.tr>

Adres: Atatürk Mahallesi 57.Alay Cad. No:6 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
Telefon No : (850) 459 59 59 Faks No : (282) 258 62 11
e-Posta : sehirmsm@tekirdag.bel.tr İnternet Adresi : <https://www.tekirdag.bel.tr>
Kep Adresi : tekirdag.bbb@hs01.kep.tr

Bilgi İçin:
Özge BAŞTÜRK
Y.Şehir Plancısı
0850 459 59 59 / 2419





T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1385	Karar Tarihi	:14/11/2025
Karar Dönem	:2025/Kasım	Birleşim/Oturum	:2/1
Evrak Tarihi	:23/10/2025	Evrak No	:560727
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	İTİRAZ		

KARAR

TALEP:

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 eklenmesini içeren, bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesinin sağlanmasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2025 tarihli ve 1112 sayılı Meclis Kararıyla değiştirilerek onaylanan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı plan notunun, 11/09/2025 tarihli ve 33014 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğinin ilgili hükümleri kapsamında yeniden değerlendirilmesi askı itirazı süresinde Süleymanpaşa Belediyesince talep edilmektedir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33(5) maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan, 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 eklenmesini içeren ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2025 tarihli ve 1112 sayılı Meclis Kararıyla değiştirilerek onaylanan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı plan notuna, Süleymanpaşa Belediyesince askı ilanı esnasında yapılan itirazın kabulüne, ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak söz konusu plan notlarının komisyonca yeniden düzenlendiği haliyle onaylanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33(5) maddesi 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 14 Kasım 2025 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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



Serhat BESLİ
Katip

Selametin Hakan YÜCE
Katip

İMAR HAKKI AKTARIMI PLAN NOTU:

BİR KISMI VEYA TAMAMI PLANDA KAMU HİZMET ALANLARINDA VEYA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KALAN TAŞINMAZLARIN BU ALANLARDA KALAN KISIMLARININ TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ ŞARTIYLA AYNI İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇİNDE BULUNAN VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLEREK İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR. DEVİR VEYA TERK İŞLEMİNDEN SONRA TAŞINMAZIN GERİYE KALAN KISMININ TEK BAŞINA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAMASI HALİNDE TAŞINMAZIN TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUMA DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ SURETİYLE DE BU İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİ: DEVREDİLEN TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜ İLE BU TAŞINMAZA EN YAKIN PARSELLERİN EMSAL (KAKS) DEĞERİNİN ÇARPIMIYLA ELDE EDİLEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA EKLENMESİYLE YAPILIR. İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİNDE İMAR HAKKI BAŞKA PARSELE TAŞINACAK OLAN VERİCİ PARSELE BİRDEN FAZLA EN YAKIN PARSEL BULUNMASI DURUMUNDA BAHSE KONU İŞLEMLER EN YAKIN PARSELLERİN PLANDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ARİTMETİK ORTALAMASI ÜZERİNDEN GERÇEKLEŞTİRİLİR.

İLGİLİ KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARENİN KIYMET TAKDİR KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK ALICI VE VERİCİ PARSELLERİN BİRİM DEĞERLERİNİN FARKLI OLMASI DURUMUNDA, VERİCİ PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNİN ALICI PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNE ORANININ YUKARIDA HESAPLANAN AKTARIMI YAPILACAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANIYLA ÇARPILMASIYLA AKTARIMI YAPILABİLEK NİHAİ ALAN HESABI YAPILIR. BULUNAN NİHAİ SONUÇ ÇERÇEVESİNDE, VERİCİ PARSELİN MAHALLE, ADA, PARSEL BİLGİLERİ İLE ALICI PARSELE AKTARILABİLECEK EMSALE ESAS ALAN YÜZÖLÇÜMÜ DEĞERİNİ İÇEREN VE TAŞINMAZIN İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLDUĞUNA DAİR ŞERHİN ALICI PARSELİN TAPU KÜTÜĞÜNE İŞLENMESİ İŞLEMİ BELEDİYESİNCE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

VERİCİ PARSELİN VE ALICI PARSELİN YUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE HESAPLANAN AKTARIMDAN ÖNCEKİ İMAR HAKLARININ, AKTARIM SONUCU ALICI PARSEL ÜZERİNDE OLUŞAN TOPLAM İMAR HAKKINA ORANI KADAR HİSSELENDİRME YAPMAK MARİFETİYLE ALICI PARSEL ÜZERİNDE İMAR UYGULAMASI VASITASIYLA VEYA DİĞER UYGUN YÖNTEMLERLE MÜLKİYETE ESAS YENİ TESCİL TALEP BELGESİ DÜZENLENİR.

BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA BAHSEDİLEN YÖNTEME ALTERNATİF BİR YÖNTEM OLARAK ALICI PARSELİN MUVAFAKATIYLA AKTARIM İŞLEMİ SONRASI RUHSAT DÜZENLENME AŞAMASINDA, VERİCİ PARSELİN ALICI PARSELDE İMAR HAKKINA KARŞILIK GELEN MÜLKİYET HAKKI KAT İRTİFAKI ESASINA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

ARSA VASIFLI OLMAYAN VE BULUNDUĞU ALANDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASINDA İLERİ DERECEDE GÜÇLÜKLER BULUNAN PARSELLERDE BU MADDE KAPSAMINDA YUKARIDA HESAPLANAN YÜZÖLÇÜMÜN %55'İ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI %45'İN ALTINDA KESİNTİ VEYA TERK YAPILARAK OLUŞMUŞ ARSALAR İÇİN KESİNTİ ORANINI %45'E TAMAMLAYACAK ŞEKİLDE EKSİK KALAN ORAN YAPILAN HESAPTAN DÜŞÜLEREK İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLİR.

SÖZ KONUSU AKTARIM BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLAYAN BİRDEN FAZLA ALICI PARSEL İÇİN DE KULLANILABİLİR.



HISSELİ TAŞINMAZLARIN İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMASI HİSSE ORANLARI ESAS ALINARAK YAPILIR.

BU PLAN NOTU MADDESİNİN UYGULANMASINDA: ALICI PARSELİN YENÇOK DEĞERİ MERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YENÇOK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNİN BİR ADET FAZLASI OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN UYGULANIR.

BU PLAN NOTUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ BENTLERİ GEÇERLİDİR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2025 tarih ve 1385 sayılı kararının ekidir.


T.C.
Hasan TOPRAK
Meclis Birinci Başkan V.

Serhat BESLİ
Katip



Selametun/Hakan YÜCE
Katip



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1386	Karar Tarihi	:14/11/2025
Karar Dönem	:2025/Kasım	Birleşim/Oturum	:2/1
Evrak Tarihi	:07/11/2025	Evrak No	:565685
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	İTİRAZ		

KARAR

TALEP:

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 eklenmesini içeren, bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesinin sağlanmasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2025 tarihli ve 1112 sayılı Meclis Kararıyla değiştirilerek onaylanan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı plan notuna askı ilan süresi içinde Çorlu Belediye Başkanlığı tarafından bahse konu karara itiraz edilmektedir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33(5) maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan, 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 eklenmesini içeren ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2025 tarihli ve 1112 sayılı Meclis Kararıyla değiştirilerek onaylanan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı plan notuna, Çorlu Belediyesince askı ilanı esnasında yapılan itirazın kısmen kabulüne, ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak söz konusu plan notlarının komisyonca yeniden düzenlendiği haliyle onaylanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33(5) maddesi 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 14 Kasım 2025 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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

T.C.
Hasan TOPRAK
Meclis Birinci Başkan V.

Serhat BESLİ
Katip

Selametin Hakan YÜCE
Katip

İMAR HAKKI AKTARIMI PLAN NOTU:

BİR KISMI VEYA TAMAMI PLANDA KAMU HİZMET ALANLARINDA VEYA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KALAN TAŞINMAZLARIN BU ALANLARDA KALAN KISIMLARININ TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ ŞARTIYLA AYNI İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇİNDE BULUNAN VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLEREK İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR. DEVİR VEYA TERK İŞLEMİNDEN SONRA TAŞINMAZIN GERİYE KALAN KISMININ TEK BAŞINA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAMASI HALİNDE TAŞINMAZIN TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUMA DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ SURETİYLE DE BU İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİ: DEVREDİLEN TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜ İLE BU TAŞINMAZA EN YAKIN PARSELLERİN EMSAL (KAKS) DEĞERİNİN ÇARPIMIYLA ELDE EDİLEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA EKLENMESİYLE YAPILIR. İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİNDE İMAR HAKKI BAŞKA PARSELE TAŞINACAK OLAN VERİCİ PARSELE BİRDEN FAZLA EN YAKIN PARSEL BULUNMASI DURUMUNDA BAHSE KONU İŞLEMLER EN YAKIN PARSELLERİN PLANDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ARİTMETİK ORTALAMASI ÜZERİNDEN GERÇEKLEŞTİRİLİR.

İLGİLİ KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARENİN KIYMET TAKDİR KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK ALICI VE VERİCİ PARSELLERİN BİRİM DEĞERLERİNİN FARKLI OLMASI DURUMUNDA, VERİCİ PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNİN ALICI PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNE ORANININ YUKARIDA HESAPLANAN AKTARIMI YAPILACAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANIYLA ÇARPILMASIYLA AKTARIMI YAPILABİLEK NİHAİ ALAN HESABI YAPILIR. BULUNAN NİHAİ SONUÇ ÇERÇEVESİNDE, VERİCİ PARSELİN MAHALLE, ADA, PARSEL BİLGİLERİ İLE ALICI PARSELE AKTARILABİLECEK EMSALE ESAS ALAN YÜZÖLÇÜMÜ DEĞERİNİ İÇEREN VE TAŞINMAZIN İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLDUĞUNA DAİR ŞERHİN ALICI PARSELİN TAPU KÜTÜĞÜNE İŞLENMESİ İŞLEMİ BELEDİYESİNCE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

VERİCİ PARSELİN VE ALICI PARSELİN YUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE HESAPLANAN AKTARIMDAN ÖNCEKİ İMAR HAKLARININ, AKTARIM SONUCU ALICI PARSEL ÜZERİNDE OLUŞAN TOPLAM İMAR HAKKINA ORANI KADAR HİSSELENDİRME YAPMAK MARİFETİYLE ALICI PARSEL ÜZERİNDE İMAR UYGULAMASI VASITASIYLA VEYA DİĞER UYGUN YÖNTEMLERLE MÜLKİYETE ESAS YENİ TESCİL TALEP BELGESİ DÜZENLENİR.

BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA BAHSEDİLEN YÖNTEME ALTERNATİF BİR YÖNTEM OLARAK ALICI PARSELİN MUVAFAKATIYLA AKTARIM İŞLEMİ SONRASI RUHSAT DÜZENLENME AŞAMASINDA, VERİCİ PARSELİN ALICI PARSELDE İMAR HAKKINA KARŞILIK GELEN MÜLKİYET HAKKI KAT İRTİFAKI ESASINA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

ARSA VASIFLI OLMAYAN VE BULUNDUĞU ALANDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASINDA İLERİ DERECEDE GÜÇLÜKLER BULUNAN PARSELLERDE BU MADDE KAPSAMINDA YUKARIDA HESAPLANAN YÜZÖLÇÜMÜN %55'İ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI %45'İN ALTINDA KESİNTİ VEYA TERK YAPILARAK OLUŞMUŞ ARSALAR İÇİN KESİNTİ ORANINI %45'E TAMAMLAYACAK ŞEKİLDE EKSİK KALAN ORAN YAPILAN HESAPTAN DÜŞÜLEREK İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLİR.

SÖZ KONUSU AKTARIM BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLAYAN BİRDEN FAZLA ALICI PARSEL İÇİN DE KULLANILABİLİR.

m f a

HİSSELİ TAŞINMAZLARIN İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMASI HİSSE ORANLARI ESAS ALINARAK YAPILIR.

BU PLAN NOTU MADDESİNİN UYGULANMASINDA: ALICI PARSELİN YENÇOK DEĞERİ MERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YENÇOK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNİN BİR ADET FAZLASI OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN UYGULANIR.

BU PLAN NOTUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ BENTLERİ GEÇERLİDİR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisininin 14.11.2025 tarih ve 1386 sayılı kararının ekidir.


Hasan TOPRAK
Meclis Başkanı Başkan V.
T.C. TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Serhat BESLİ
Katip



Selametin Hakan YÜCE
Katip



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1387	Karar Tarihi	:14/11/2025
Karar Dönem	:2025/Kasım	Birleşim/Oturum	:2/1
Evrak Tarihi	:06/10/2025	Evrak No	:559298
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	İTİRAZ		

KARAR

TALEP:

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 eklenmesini içeren, bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesinin sağlanmasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı plan notu değiştirilerek Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2025 tarihli ve 1112 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Ancak 11/09/2025 tarihli ve 33014 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğinin imar hakkı aktarıma ilişkin bazı ilave esaslar içerdiği anlaşılmış olup adı geçen plan notuna bazı ilavelerin yapılabilmesi ve konunun tekrar değerlendirilebilmesi amacıyla askı ilanı itirazının 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33(5) maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan, 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 eklenmesini içeren ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2025 tarihli ve 1112 sayılı Meclis Kararıyla değiştirilerek onaylanan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı plan notuna askı ilanı esnasında yapılan itirazın kabulüne, ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak söz konusu plan notlarının komisyonca yeniden düzenlendiği haliyle onaylanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(c), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33(5) maddesi 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 14 Kasım 2025 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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



Serhat BESLİ
Katip

Selamettin Hakan YÜCE
Katip

İMAR HAKKI AKTARIMI PLAN NOTU:

BİR KISMI VEYA TAMAMI PLANDA KAMU HİZMET ALANLARINDA VEYA KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KALAN TAŞINMAZLARIN BU ALANLARDA KALAN KISIMLARININ TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUM LEHİNE BEDELSİZ DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ ŞARTIYLA AYNI İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE UYGULAMA İMAR PLANLARI İÇİNDE BULUNAN VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA NİZAMINA SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLEREK İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR. DEVİR VEYA TERK İŞLEMİNDEN SONRA TAŞINMAZIN GERİYE KALAN KISMININ TEK BAŞINA YAPILAŞMAYA UYGUN OLMAMASI HALİNDE TAŞINMAZIN TAMAMININ İLGİLİ İDARE VEYA KURUMA DEVREDİLMESİ VEYA KAMUYA TERKEDİLMESİ SURETİYLE DE BU İŞLEM GERÇEKLEŞTİRİLEBİLİR.

İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİ: DEVREDİLEN TAŞINMAZ YÜZÖLÇÜMÜ İLE BU TAŞINMAZA EN YAKIN PARSELLERİN EMSAL (KAKS) DEĞERİNİN ÇARPIMIYLA ELDE EDİLEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA DÜZENİNE SAHİP İMAR PARSELLERİNİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA EKLENMESİYLE YAPILIR. İMAR HAKKI AKTARIMI İŞLEMİNDE İMAR HAKKI BAŞKA PARSELE TAŞINACAK OLAN VERİCİ PARSELE BİRDEN FAZLA EN YAKIN PARSEL BULUNMASI DURUMUNDA BAHSE KONU İŞLEMLER EN YAKIN PARSELLERİN PLANDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ARİTMETİK ORTALAMASI ÜZERİNDEN GERÇEKLEŞTİRİLİR.

İLGİLİ KANUNA GÖRE YETKİLENDİRİLMİŞ LİSANSLI İKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME KURULUŞU TARAFINDAN BELİRLENEN DEĞERLERİN ORTALAMASINDAN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İLGİLİ İDARENİN KIYMET TAKDİR KOMİSYONUNCA BELİRLENECEK ALICI VE VERİCİ PARSELLERİN BİRİM DEĞERLERİNİN FARKLI OLMASI DURUMUNDA, VERİCİ PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNİN ALICI PARSELİN BİRİM METREKARE DEĞERİNE ORANININ YUKARIDA HESAPLANAN AKTARIMI YAPILACAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANIYLA ÇARPILMASIYLA AKTARIMI YAPILABİLEK NİHAİ ALAN HESABI YAPILIR. BULUNAN NİHAİ SONUÇ ÇERÇEVESİNDE, VERİCİ PARSELİN MAHALLE, ADA, PARSEL BİLGİLERİ İLE ALICI PARSELE AKTARILABİLECEK EMSALE ESAS ALAN YÜZÖLÇÜMÜ DEĞERİNİ İÇEREN VE TAŞINMAZIN İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLDUĞUNA DAİR ŞERHİN ALICI PARSELİN TAPU KÜTÜĞÜNE İŞLENMESİ İŞLEMİ BELEDİYESİNCE GERÇEKLEŞTİRİLİR.

VERİCİ PARSELİN VE ALICI PARSELİN YUKARIDAKİ PARAGRAFA GÖRE HESAPLANAN AKTARIMDAN ÖNCEKİ İMAR HAKLARININ, AKTARIM SONUCU ALICI PARSEL ÜZERİNDE OLUŞAN TOPLAM İMAR HAKKINA ORANI KADAR HİSSELENDİRME YAPMAK MARİFETİYLE ALICI PARSEL ÜZERİNDE İMAR UYGULAMASI VASİTASIYLA VEYA DİĞER UYGUN YÖNTEMLERLE MÜLKİYETE ESAS YENİ TESCİL TALEP BELGESİ DÜZENLENİR.

BİR ÖNCEKİ PARAGRAFTA BAHSEDİLEN YÖNTEME ALTERNATİF BİR YÖNTEM OLARAK ALICI PARSELİN MUVAFAKATIYLA AKTARIM İŞLEMİ SONRASI RUHSAT DÜZENLENME AŞAMASINDA, VERİCİ PARSELİN ALICI PARSELDE İMAR HAKKINA KARŞILIK GELEN MÜLKİYET HAKKI KAT İRTİFAKI ESASINA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.

ARSA VASIFLI OLMAYAN VE BULUNDUĞU ALANDA İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASINDA İLERİ DERECEDE GÜÇLÜKLER BULUNAN PARSELLERDE BU MADDE KAPSAMINDA YUKARIDA HESAPLANAN YÜZÖLÇÜMÜN %55'İ ESAS ALINARAK UYGULAMA YAPILIR. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI %45'İN ALTINDA KESİNTİ VEYA TERK YAPILARAK OLUŞMUŞ ARSALAR İÇİN KESİNTİ ORANINI %45'E TAMAMLAYACAK ŞEKİLDE EKSİK KALAN ORAN YAPILAN HESAPTAN DÜŞÜLEREK İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLİR.

SÖZ KONUSU AKTARIM BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN ŞARTLARIN SAĞLAYAN BİRDEN FAZLA ALICI PARSEL İÇİN DE KULLANILABİLİR.

DL

f

SB

HİSSELİ TAŞINMAZLARIN İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMASI HİSSE ORANLARI ESAS ALINARAK YAPILIR.

BU PLAN NOTU MADDESİNİN UYGULANMASINDA: ALICI PARSELİN YENÇOK DEĞERİ MERİ İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YENÇOK EN FAZLA BİNA KAT ADEDİNİN BİR ADET FAZLASI OLARAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKTİRMEKSİZİN UYGULANIR.

BU PLAN NOTUNDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİĞİN İLGİLİ BENTLERİ GEÇERLİDİR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2025 tarih ve 1387 sayılı kararının ekidir.


T.C.
Hasan TOPRAK
Meclis Birim Başkanı V.
[Signature]

Serhat BESLİ
Katip
[Signature]

Selamettin Hakan YÜCE
Katip
[Signature]



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-67480119-115.01.06-552938
Konu : Askı Duyurusu

18.09.2025

DAĞITIM YERLERİNE

Tekirdağ ili dâhilinde afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel ve bina dönüşümünü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilebilmesi için 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 iki adet plan notu maddeleri olarak ayrı maddeler biçiminde eklenmesi suretiyle Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2023 tarihli ve 1753 sayılı kararıyla değiştirilerek kabul edilerek yürürlüğe giren plan notlarında; bina dönüşümü amaçlı uygulama imar planı notlarının uygulanması aşamasında yaşanan bazı aksaklıkların ve tereddütlerin giderilebilmesi ve plan notunun daha anlaşılabilir hale getirilebilmesi amacıyla Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı-Afet İşleri Daire Başkanlığınca adı geçen uygulama imar plan notlarının revize edilmesine ilişkin hazırlanan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/09/2025 tarih ve 1113 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği ve Tekirdağ ili genelinde bir kısmı veya tamamı kamu hizmet alanlarında veya kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan taşınmazların bu alanlarda kalan kısımlarının tamamının ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesinin sağlanmasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nu 13. maddesine istinaden kurumumuzca hazırlanmış olan İmar Hakkı Aktarımı (İmar Transferi) başlıklı 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 talebine ilişkin hazırlanan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/09/2025 tarih ve 1112 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu ilavesi Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 18/09/2025 tarihinden itibaren bir ay süreyle askıya çıkarıldığına dair duyurunun, Kurumumuzca gerçekleştirilmesi, ilgili muhtarlıklara duyurulması ve duyuruya ilişkin düzenlenecek tutanakların Dairemize gönderilmesini rica ederim.

Özgür Yiğitkan ALTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı V.

Dağıtım:

Çerkezköy Belediye Başkanlığına Gazi Mustafa Kemalpaşa Mah. Atatürk Cad. Çerkezköy Belediyesi No: 40 Çerkezköy / Tekirdağ
Çorlu Belediye Başkanlığına Reşadiye Mahallesi Salih Omurtak Caddesi No:139 Çorlu/Tekirdağ
Ergene Belediye Başkanlığına Ulaş Mah. Atatürk Bulvarı No:84 Ergene / Tekirdağ
Hayrabolu Belediye Başkanlığına İlyas Mahallesi Uzunköprü Caddesi No :2 Hayrabolu/Tekirdağ
Kapaklı Belediye Başkanlığına İnönü Mahallesi Eskicami Caddesi No:4-6 Kapaklı/Tekirdağ
Malkara Belediye Başkanlığına Hacıevhat Mahallesi, Belediye Arkası Sokak No:1/1 59300 Malkara/Tekirdağ
Marmaraeğlisi Belediye Başkanlığına Cumhuriyet Meydanı Marmaraeğlisi/Tekirdağ
Muratlı Belediye Başkanlığına Muradiye Mahallesi 100. Yıl Caddesi No:85 Muratlı/Tekirdağ
Saray Belediye Başkanlığına Ayaspaşa Mahallesi Ayaspaşa/26 Sokak No: 7 Saray Belediye Başkanlığı 59600 Saray/Tekirdağ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8L7O-22TU-09DR

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.tekirdag.bel.tr>

Adres: Atatürk Mahallesi 57. Alay Cad. No:6 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ

Telefon No : (850) 459 59 59

Faks No : (282) 258 62 11

e-Posta : sehirm@tekirdag.bel.tr

İnternet Adresi : <https://www.tekirdag.bel.tr>

Kep Adresi : tekirdag.bbb@hs01.kep.tr

Bilgi İçin:

Gülçin YILMAZ Şehir Plancısı

0850 459 59 59

