	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 01
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 16.01.2023

Talep: Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 20.12.2022 tarih ve 5292919 sayılı yazısı.

İlçemiz, Velimeşe Belediyesi Revize Uygulama İmar Planı Plan notlarında yapılan ve Belediye Meclisimizin 16.10.2020/91 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021/116 sayılı Kararları ile onaylanan plan notu değişikliği, kesinleşmesine müteakip, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 35. maddesinin 4. fıkrası gereğince incelenmesi için Tekirdağ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilmiştir.

08.01.2009 ONAY TARİHLİ PLAN NOTLARI	13.01.2021 ONAY TARİHLİ PLAN NOTLARI
1. Uygulama Hükümleri	
1.3.1. Tarla Vasıflı Parsellerde, Parsel Alanının %40'ından Fazlasının Bedelsiz Terk Edilmesi Halinde, Taks Ve Kaks Değerleri Parselin %60'ı Üzerinden Uygulanır.	1.3.1. Parsel Alanında İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde Tanımlanan Maksimum Düzenleme Ortaklık Değeri Olan %45'in Üzerindeki Bir Oranda Kamu Alanına Bedelsiz Terkin Çıkması Durumunda, Emsal Hesabı, Parselin Yüzölçümünden %45'lik Kısım Düşüldükten Sonra Kalan Alan Üzerinden Yapılır.
1.3.2. Daha Önce Terkin İşlemi Görerek Arsa Vasfını Kazanmış Parsellerde Bu Plana Göre İkinci Defa Terk Çıkması Halinde Taks, Kaks Ve Emsal Değerleri, Taşınmaz Üzerine İsbet Eden Donatı Alanlarının Kamu Adına Bedelsiz Terk Edilmesi Koşuluyla İkinci Defa Yapılacak Terkten Bir Önceki Parsel Alanı Üzerinden Hesaplanır.	1.3.2. Bu Planın Onama Tarihinden Önce Gördüğü İmar Uygulamasıyla Gerekli Terkinleri Yapılarak Arsa Vasfı Kazanmış Ve İmar Parseli Haline Gelmiş Parseller Net İmar Parseli Olarak Kabul Edilir. Adı Geçen Taşınmazların Bu Plana Göre Yapılması Gereken Kamuya Terk İşlemlerinin Gerçekleştirilmesi Ve Yapı Yaklaşma Mesafelerine Uyulması Kaydıyla Taban Alanı, İnşaat Alanı Ve Emsal Hesapları Belirtilen Net İmar Parseli Alanı Üzerinden Yapılır.
1.12. Adada İmar Hattını Aşmayan Mevzuatına Uygun Ruhsat Alınmış Ve Bu Ruhsata Uygun Yapılmış Yapılar Var İse Ön Bahçe Mesafelerinde İmar Hattı Dışına Çıkmamak Kaydıyla Mevcuda Uyulabilir. Ayrıca Yol Cephe Hattına Rastlayan Üst Katlarına Da İstikameti Sağlamak Amacıyla, İmar Hattı Dışına Çıkmamak Koşuluyla, Bahçe Mesafelerine Bakılmaksızın Açık Veya Kapalı Çıkma Yapılabilir.	1.12. Adada İmar Hattını Aşmayan Mevzuatına Uygun Ruhsat Alınmış Ve Bu Ruhsata Uygun Yapılmış Yapılar Var İse Ön Bahçe Mesafelerinde İmar Hattı Dışına Çıkmamak Kaydıyla Mevcuda Uyulabilir. Ayrıca Yol Cephe Hattına Rastlayan Üst Katlarına Da İstikameti Sağlamak Amacıyla, İmar Hattı Dışına Çıkmamak Koşuluyla Açık Veya Kapalı Çıkma Yapılabilir.
1.17. Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) Aşamasından Önce, Her 25 M2 İnşaat Alanına Karşılık Bir Ağaç Dikilecektir. Dikilemediği Durumlarda Belediye Meclisince Belirlenen Bedel, Belediye Veznesine Yatırılacaktır.	İPTAL
1.18. Devlet Karayollarına Cepheli Parsellerde, İmar Planlarındaki Belirtilen Yapı Yaklaşma Mesafelerinden Az Olmamak Şartıyla, Tck Kamulaştırma Sınırından 25 Metre Yapı Yaklaşma Mesafesi Bırakılacaktır.	1.18. Devlet Karayollarına Cepheli Parsellerde "Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" Hükümlerinde Belirtilen Çekme Mesafeleri Uygulanacaktır.

1.19. Demiryoluna Komşu Parsellerde Yapı Ruhsatı Verilirken, Demiryoluna Yaklaşma Mesafesi Hakkında Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi'nin Görüşü Alınacaktır.	1.19. Demiryoluna Herhangi Bir Yönden Cephesi Bulunan Parsellerde Yapı Ruhsatı Verilirken, Demiryoluna Yaklaşma Mesafesi Hakkında Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi'nin Görüşü Alınacaktır.
	ÖNERİ 1.21 Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde Belirtilen Emniyet Mesafelerine Göre Uygulama Yapılmasını Teminen İlgili Kurum Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılmayacaktır.
2. Yapılaşma Hükümleri	
2.4. Arka Bahçe Mesafesi H/2 Metredir. Ancak Bina Derinliği 10 Metre ve Daha Az Çıkan Parsellerde Arka Bahçe Mesafesi 3 Metreye Kadar Düşürülebilir.	2.4. Arka Bahçe Mesafesi H/2 Metredir. Ancak Bina Derinliği 10 Metre ve Daha Az Çıkan Parsellerde; 10 Metre Bina Derinliğini Aşmamak Şartıyla Arka Bahçe Mesafesi 3 Metreye Kadar Düşürülebilir.
2.6.2. Yapılarda Otopark Yönetmeliği Gereği Yer Alması Gereken Asgari Otoparkın Kendi Parselinde Veya Yapısında Çözülmesi Zorunludur. 12x15 Ölçülerinden Daha Geniş Oturma Hakkı Bulunan Parsellerin, Otopark İhtiyacı Bahçesinde Karşılammaması Halinde 1. Bodrum Katın Yapılması Ve Otopark Alanı Olarak Kullanılması Zorunludur. Binaların 1. Bodrum Katlarında Ortak Alanlar Hariç Fonksiyon(Dükkan, Depo, Konut Vb.) Çözülebilmesi İçin Parselde Veya Binada Otopark Yönetmeliğindeki Asgari Şartların Tamamının Gösterilmiş Olması Zorunludur. Ancak 1. Bodrum Katta Otopark Karşılammazsa, Otopark Harcı Alınacaktır. Bina Oturma Hakkının 500 M2 Den Fazla Olması Durumunda 2. Bodrum Kat Yapılması Zorunludur. 3. Bodrum Şartı Aranmaz.	2.6.2. Yapılarda Otopark Yönetmeliği Gereği Yer Alması Gereken Asgari Otoparkın Kendi Parselinde Veya Yapısında Çözülmesi Zorunludur. 12x15 Ölçülerinden Daha Geniş Oturma Hakkı Bulunan Parsellerin, Otopark İhtiyacı Bahçesinde Karşılammaması Halinde 1. Bodrum Katın Yapılması Ve Otopark Alanı Olarak Kullanılması Zorunludur. Binaların 1. Bodrum Katlarında Ortak Alanlar Hariç Fonksiyon(Dükkan, Depo, Konut Vb.) Çözülebilmesi İçin Parselde Veya Binada Otopark Yönetmeliğindeki Asgari Şartların Tamamının Gösterilmiş Olması Zorunludur. Ancak 1. Bodrum Katta Otopark Karşılammazsa, Otopark Harcı Alınacaktır. Sadece Bir Yapı Yapılması Planlanan Parsellerde Bina Oturma Hakkının 500 M ² Den Fazla Olduğu Durumlar İle Birden Fazla Yapı Yapılabilecek Parsellerde Toplam Bina Oturma Hakkının 500 M ² Den Fazla Olduğu Durumlarda 2. Bodrum Kat Yapılması Zorunludur. 3. Bodrum Şartı Aranmaz.
2.8. Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarında, Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.	2.8. Plan Sınırı İçinde Bulunan Resmî/Kamu Kurum Alanlarında (Eğitim Tesisi, Spor Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Pazar Ve Belediye Hizmet Alanları Vb Dahil) İmar Planında Belirtilmemişse, Her Yönden En Az 5 Metre Yapılacak Çekme Mesafesinin İçinde Kalmak Kaydıyla Taks Sınırlaması Bulunmayıp Kat Sayısı; Yapılacak Tesisin Özellikleri, Şehrin Uzun Vadeli İhtiyacı Ve Alanın Bulunduğu Lokasyonun Durumu Dikkate Alınarak Bodrum Katları Hariç 7 Katı Aşmamak (Yençok=7kat) Kaydı İle İlgili Belediyesince Belirlenir.
3. Fonksiyon Alanları	
3.2. Ticaret Alanları	
3.2.1. Bitişik Nizam Ticaret Alanları	
	ÖNERİ 3.2.1.4. Bitişik nizam ticaret alanlarında su basman kotu civar yapılaşma karakterine göre ilgili Belediyesince belirlenecektir.
3.3. Sanayi Alanları	

3.3.1. Sanayi Alanlarında En Az İfraz Şartı 15.000 m ² Olup, Mevcut Kadastro Parsellerindeki Müstakil Veya Birden Fazla Parselin Birleştirilerek Kamuya Ait Terkinden Sonra Oluşacak İmar Parselleri İle 3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulamalarında En Az İfraz Şartı Aranmaz. Ancak Hiçbir Şekilde Müstakil Yapı Yapılma İmkânı Vermeyen Parsel Olamaz.	3.3.1. Sanayi Alanlarında En Az İfraz Şartı 3.000 m ² Olup, Mevcut Kadastro Parsellerindeki Müstakil Veya Birden Fazla Parselin Birleştirilerek Kamuya Ait Terkinden Sonra Oluşacak İmar Parselleri İle 3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulamalarında En Az İfraz Şartı Aranmaz. Ancak Hiçbir Şekilde Müstakil Yapı Yapılma İmkânı Vermeyen Parsel Olamaz.
3.3.6. Sanayi Alanlarında Uygulama İmar Planlarında Yapılara Kot, Binanın Oturacağı Tabii Zemin Ortalaması Esas Alınarak Verilecektir.	3.3.6. Sanayi Alanında Binalara Kot Verilirken Tabii Zeminden Veya Binanın Cephe Aldığı Yoldan Kotlandırılmasında İlgili Belediyesi Yetkildir.
	ÖNERİ 3.3.8. Ön Bahçe Tesviyesinin (Parsel Sınırı İle Bina Cephesi Arasında Kalan Kısımlar Komşu Parsel Sınırına Kadar) Binanın 0.00 (Sıfır) Kotuna Veya Cephe Aldığı Yol Eğimine Göre Kaldırım Seviyesinde Yapılmasına Çevre Silüetine Göre İlgili Belediyesince Karar Verilir.
3.4. Tarım Alanları	
3.4.1. 5403 Sayılı Yasa Hükümleri Geçerli Olup, Bu Alanlarda Gıda, Tarım Ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün Görüşüne Göre Uygulama Yapılacaktır.	3.4.1. 5403 Sayılı Yasa Hükümleri Geçerli Olup, Bu Alanlarda İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün Görüşüne Göre Uygulama Yapılacaktır.
3.5. Jeolojik Sakıncalı Alanlar ve Taşkın Riskli Alanlar	
3.5.2. Taşkın Sahalarda, Dere Islahı Yapılmadan Ve İlgili Kurumun Uygun Görüşü Alınmadan Yapılaşmaya Gidilemez.	3.5.2. Taşkın Sahalarda, Dere Islahı Yapılmadan Ve İlgili Kurumun Uygun Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

Tekirdağ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ilgi yazısındaki inceleme raporunda;

İlçemiz, Velimeşe Belediyesi Revize Uygulama İmar Planı Plan notlarında yapılan ve Belediye Meclisimizin 16.10.2020/91 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021/116 sayılı Kararları ile onaylanan plan notu değişikliğinde;

- 1.3.1.plan notunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2.bölümündeki maddeler ile ilişkili olup, yönetmeliğin değiştirilemez hükümleri arasında yer aldığı,
- 1.3.2.plan notunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2.bölümündeki maddeler ile ilişkili olup, yönetmeliğin değiştirilemez hükümleri arasında yer aldığı,
- 2.6.2.plan notunda, Otopark Yönetmeliği ile ilişkili olup, yönetmeliğe aykırı olduğu,
- 2.8. plan notunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi gereğince, plan gösterimindeki kararların plan notu ile düzenlenmesinin mevzuata uygun olmadığı,
- 3.2.1.4. plan notunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.maddesinin 1.fıkrasının (yyy) bendindeki tanıma uygun olmadığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne ait 20.12.2022 tarih ve 5292919 sayılı yazı kapsamında Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirme;

-1.3.1.plan notunun, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2.bölümündeki maddeler ile ilişkili olup, yönetmeliğin değiştirilemez hükümleri arasında yer aldığı belirtilmiştir. Ancak bu plan notu 01.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinden biri olup, ilgili yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce hazırlanmış ve onaylanmış imar planında yer almaktadır. Bu plan hükmünde yalnızca %40 olan kesinti oranı, İmar Kanunundaki Değişikliğe istinaden %45 olarak düzenlenmiştir.


-1.3.2.plan notunun, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2.bölümündeki maddeler ile ilişkili olup, yönetmeliğin değiştirilemez hükümleri arasında yer aldığı belirtilmiştir. bu plan notu 01.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinden

biri olup, uygulamada karışıklıkların giderilmesi amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2.bölümündeki maddelere aykırı bir hüküm getirmemekte olup, yalnızca "net imar parseli" tanımını yaparak, uygulama aşamasında açıklık sağlamak için düzenlenmiştir.

-2.6.2.plan notunun, Otopark Yönetmeliği ile ilişkili olup, yönetmeliğe aykırı olduğu belirtilmiştir. Bu plan notu, Otopark Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesiyle, Belediye Meclisimizin 17.05.2021/63 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin 14.07.2021/1311 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Buna göre, bahsi geçen uygulama imar planı içerisinde, otopark ile ilgili uygulamalar, Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre yapılmaktadır.

-2.8. plan notunun, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi gereğince, plan gösterimindeki kararların plan notu ile düzenlenmesinin mevzuata uygun olmadığı belirtilmiştir. İlçemiz, 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2. Madde (26) bendi gereği Tekirdağ ilinde, Marmaracık Belediyesi merkez olmak üzere ekli (18) sayılı listede belirtilen Çorlu İlçesi Sağlık ve Yeşiltepe mahalleleri, Marmaracık, Misinli, Ulaş ve Velimeşe Beldeleri ile 10 Köyün birleştirilmesi ile oluşan ilçedir. Bu nedenle, ilçemiz sınırları içerisindeki toplam 17 mahallenin bir araya gelmesiyle, bir çok imar planı (mevzi ve ilave imar planları da dahil olmak üzere 50'den fazla imar planı) da Belediyemiz sorumluluk sahasına dahil olmuştur. 14.02.2020 tarihinde yapılan değişiklik ile, 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine eklenen "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. ..." hükmüne istinaden, Belediyemiz tarafından Yençok=serbest olarak belirlenmiş veya üzerinde yapı yüksekliği bulunmayan alanlarda plan değişikliği çalışmalarına başlanmıştır. Ancak, geniş ilçe sınırlarımızın olması ve bu alanlarda çok sayıda imar planı bulunduğu düşünüldüğünde, tüm imar planlarının bir bütün olarak revize edilmesinin zor ve uzun bir süreç olduğundan, uygulamada bütünlük olması açısından plan notlarında düzenlemeler yapılmaktadır. İlçemiz sınırları içerisindeki imar planlarında, kamu yapıları ile ilgili "Plan sınırı içinde bulunan resmi/kamu kurum alanlarında (eğitim tesisi, spor tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis, pazar ve belediye hizmet alanları vb dahil) imar planında belirtilmemişse, her yönden en az 5 metre yapılacak çekme mesafesinin içinde kalmak kaydıyla taks sınırlaması yoktur. Kat sayısı/yüksekliği (planda katsayısı/yükseklik belirlenmemiş ve/veya serbest olarak belirlenmiş olanlar); yapılacak tesisin özellikleri, şehrin uzun vadeli ihtiyacı ve alanın bulunduğu lokasyonun durumu dikkate alınarak bodrum katları hariç 7 katı aşmamak (Yençok=7 kat) kaydı ile ilgili belediyesince belirlenir." şeklindeki plan notu tüm imar planlarına eklenmiştir. Bu plan notu ile, yapılacak kamu yatırımlarının plan kararlarındaki yapılaşma koşulları nedeniyle herhangi bir soruna veya gecikmeye yol açmaması hedeflenmiştir. Kamu yapıları, avan proje aşamasında 7 katı aşmamak üzere çevre teşekküle göre değerlendirilmektedir. Söz konusu plan hükmü, sadece yapılaşma koşullarına ait olup, bu resmi/ kamu hizmet alanlarında yer alabilecek tesislerde, Mekansal Planlar Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan tanımlar geçerlidir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi "Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür." maddesinde belirtildiği gibi, planlar ve plan notları bir bütün olduğundan, plan üzerinde gösterilmesi mümkün olmayan veya açıklanamayan ayrıntılı kısımların plan notlarında belirtilmesi uygun değerlendirilmektedir.

-3.2.1.4. plan notunda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7.maddesinin 1.fıkrasının (yyy) bendindeki tanıma uygun olmadığı belirtilmiştir. Bahsi geçen plan notu, Belediyemiz İmar Komisyonu tarafından, "bitişik nizam ticaret fonksiyonlu yapı adalarında silüet açısından bütünlük sağlanabilmesi için plan notlarına eklenmesinin uygun olacağı" gerekçesiyle eklenerek, Belediye Meclisimizin 16.10.2020/91 sayılı meclis kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır. Belediyemizce yapılan ada bazındaki çalışmalar ile, subasman kotu; yönetmelikteki tanımına uygun olarak, yönetmelik maddesindeki değerlere göre tespit edilmektedir. Bu plan notu, silüette farklılıklar olmaması için eklenmiştir.

	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 02
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 18.01.2023

Talep: Çorlu Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğünün E.1173944 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazıda, yapılan tespit ve değerlendirmede; mülkiyet ve tapulaması Çorlu İlçesi, Kemalettin Mahallesi 262 ada 1 parsel, 263 ada 1 parsel, Hıdırağa Mahallesi 375 ada 42 parsel, 497 ada 1 parsel, 492 ada 1 parsel, 491 ada 1 parsel, 490 ada 1 parsel, 489 ada 1 parsel, 488 ada 1 parsel, 442 ada 1 ve 2 parsellerin bulunduğu alanın Belediyemiz sınırları içinde kaldığı ve MAKS sisteminde de bu şekilde işlendiği, konuya ilişkin Çorlu Belediye Meclisinin 01.06.2022 tarihinde aldığı 2022/135 sayılı kararının, 5393 sayılı Belediye Kanununun 9. Maddesi hükmü uyarınca Valilik onayına sunulmak üzere Çorlu Kaymakamlığına gönderildiği, Kaymakamlık tarafından yapılan değerlendirmede; müşterek sınırlardaki mahalle sınırlarının değiştirilmesi durumunda ilçe sınırları da değişeceğinden, her iki ilçenin de Belediye Meclis kararının gerektiği belirtildiğinden, ilgi yazı ekte krokisi sunulan mahalle sınırında değişiklik yapılması hususunun Belediye Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

Değerlendirme: Çorlu Belediyesinden konu ile ilgili ayrıntılı sunum ve bilgi talep edilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda, söz konusu taşınmazların ayrıntılı incelenmesinin uygun olacağına karar verilmiştir.

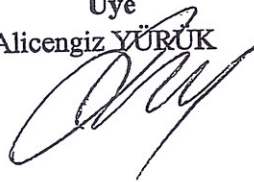
Komisyon Kararı: İlgi sayılı yazı ile Komisyonumuza ulaşan talep ile ilgili ayrıntılı incelemelerin yapılması amacıyla çalışmaların devam etmesine, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ



Üye
Nihal İŞBİLEN



Üye
Halil İbrahim CEBECİ

