	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 17
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 22.07.2022

Konunun Özü: İlçemiz genelinde yapılaşamayan veya yapılaşma şartlarından faydalanamayan parseller bulunmaktadır. Tevhit edilen bu parsellerin hak kaybına uğramaması ile ilgili imar planı plan notlarında düzenleme yapılması konusu ile imalathane tesis alanlarında; yine parsel cephe ve derinliklerinden kaynaklı, tamamlayıcı yapı niteliği taşıyan geçici veya kalıcı yardımcı yapıların yapımında yaşanan sorunlara çözüm olması amacıyla bahçe mesafesi içerisinde yapılması zaruri bu yapılara ilişkin plan notu değişikliği yapılması konusunun karara bağlanmasıdır.

Mevcut Planlardaki Durumu ve Plan Değişikliği Yapılmasına Dair Gerekçe: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 9. fıkrasında; "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez." hükmü yer almaktadır. Ancak sınırlarımız içinde yapılan parselasyon planları neticesinde oluşan parsellerin boyutları nedeniyle büyük bir kısmı yapılaşma hakkını kullanamamakta olup yürürlükte olan mevzuat hükümlerinin (Otopark Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik vb.) uygulanmasında sorunlar yaşanmaktadır. Mevcut haliyle yapılaşmaya uygun olmayan bu parsellerin tek çözümü komşu parselleriyle tevhit yapmalarıdır. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin bahse konu maddesi sebebiyle tevhit sonucunda oluşan bu parsellerdeki yapılaşma hakları tevhit öncesi parsellerin yapılaşma haklarının toplamını geçmemesi sebebiyle hak kaybı yaşanmaktadır. Bu sebeple mevcut sorunun çözümüne yönelik plan notu değişikliği yapılarak düzenleme yapılması gerekmektedir.

Ayrıca imalathane tesis alanlarında; parsel cephe ve derinliklerinden kaynaklı, tamamlayıcı yapı niteliği taşıyan geçici veya kalıcı yardımcı yapıların yapımında sorunlar yaşanabilmektedir. Yapılması zaruri olan bu yapıların parsel bazında inceleme yapılarak gerekli görülen hallerde bahçe mesafesi içerisinde yapılabilmesine ilişkin çözüm olarak plan notu değişikliği yapılması uygun bulunmuştur.

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: İlçemiz, sınırları içerisindeki tüm 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına;

"1. PARSELLERİN TEVHİT EDİLMELERİ HALİNDE, TEVHİTTEN SONRA ELDE EDİLEN PARSELE YAPILACAK OLAN İNŞAATIN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI HESABI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI DİKKATE ALINMAKSIZIN TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR."

"2. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA GEÇİCİ VEYA KALICI YARDIMCI YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN (TRAFİKO, KONTROL KULÜBESİ, SU DEPOSU, FOSEPTİK, ARAÇ KANTARI, KAZAN DAİRESİ VB.) ORTAK ALANLARDA İKİ BİNA ARASINDA MESAFE ŞARTI ARANMAZ. BU ALANLARDA ÇEVRESEL YÖNÜYLE VE ZORUNLU HALLERDE BAHÇE MESAFESİ İÇİNE GEÇİCİ VEYA KALICI YARDIMCI YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN (TRAFİKO, KONTROL KULÜBESİ, SU DEPOSU, FOSEPTİK, ARAÇ KANTARI, KAZAN DAİRESİ VB.) YAPILABİLİR." olmak üzere 2 adet plan notu eklenerek plan notu değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Değerlendirme: Tevhit edilen bu parsellerin hak kaybına uğramaması ile ilgili imar planı plan notlarında düzenleme yapılması konusu ile imalathane tesis alanlarında; yine parsel cephe ve derinliklerinden kaynaklı, tamamlayıcı yapı niteliği taşıyan geçici veya kalıcı yardımcı yapıların yapımında yaşanan sorunlara çözüm olması amacıyla :

İlçemiz, sınırları içerisindeki tüm 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarına;

"1. PARSELLERİN TEVHİT EDİLMELERİ HALİNDE, TEVHİTTEN SONRA ELDE EDİLEN PARSELE YAPILACAK OLAN İNŞAATIN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI HESABI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI DİKKATE ALINMAKSIZIN TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR."

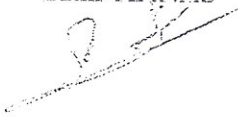
"2. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA GEÇİCİ VEYA KALICI YARDIMCI YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN (TRAFO, KONTROL KULÜBESİ, SU DEPOSU, FOSEPTİK, ARAÇ KANTARI, KAZAN DAİRESİ VB.) ORTAK ALANLARDA İKİ BİNA ARASINDA MESAFE ŞARTI ARANMAZ. BU ALANLARDA ÇEVRESEL YÖNÜYLE VE ZORUNLU HALLERDE BAHÇE MESAFESİ İÇİNE GEÇİCİ VEYA KALICI YARDIMCI YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN (TRAFO, KONTROL KULÜBESİ, SU DEPOSU, FOSEPTİK, ARAÇ KANTARI, KAZAN DAİRESİ VB.) YAPILABİLİR." olmak üzere 2 adet plan notu eklenerek düzenlenmesi uygun değerlendirilmektedir.

Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Ergene Belediyesi sorumluluk alanı dahilindeki uygulama, mevzi, ilave vb tüm 1/1000 ölçekli imar planı plan notlarına; **"1. PARSELLERİN TEVHİT EDİLMELERİ HALİNDE, TEVHİTTEN SONRA ELDE EDİLEN PARSELE YAPILACAK OLAN İNŞAATIN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI HESABI, TEVHİT ÖNCESİ PARSELLERİN AYRI AYRI HESAPLANAN TABAN ALANI VE KATLAR ALANI DİKKATE ALINMAKSIZIN TEVHİT SONRASI ELDE EDİLEN NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR."**

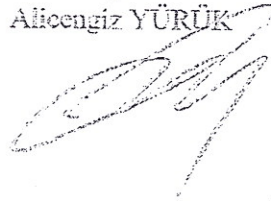
"2. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA GEÇİCİ VEYA KALICI YARDIMCI YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN (TRAFO, KONTROL KULÜBESİ, SU DEPOSU, FOSEPTİK, ARAÇ KANTARI, KAZAN DAİRESİ VB.) ORTAK ALANLARDA İKİ BİNA ARASINDA MESAFE ŞARTI ARANMAZ. BU ALANLARDA ÇEVRESEL YÖNÜYLE VE ZORUNLU HALLERDE BAHÇE MESAFESİ İÇİNE GEÇİCİ VEYA KALICI YARDIMCI YAPI NİTELİĞİ TAŞIYAN (TRAFO, KONTROL KULÜBESİ, SU DEPOSU, FOSEPTİK, ARAÇ KANTARI, KAZAN DAİRESİ VB.) YAPILABİLİR." olmak üzere 2 adet plan notu eklenerek düzenlenmesi, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ




Üye
Nihal İŞBİLEN



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 18
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 22.07.2022

Talep: İlçemiz, Sağlık Mahallesi, köy içi mevki olarak geçen alandaki parsellerle ilgili plan notu değişikliği düzenlenmesine ilişkin konu 06.07.2022 tarih ve 2022-16437 kayıt sayılı önerge ile Belediye Meclisine sunulmuş, Belediye Meclisimizin 06.07.2022 tarih ve 82 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Mevcut Planlardaki Durumu ve Gerekeçe: Plan notu değişikliği yapılması istenen, 06.02.2014 onay tarihli Çorlu Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı plan notlarında 14.07.2021 tarihinde yapılan değişiklik ile;

"6. BU PLANIN ONAYLI TARİHİNDEN ÖNCE GÖRDÜĞÜ İMAR UYGULAMASIYLA GEREKLİ TERKİMLERİ YAPILARAK ARSA VASFI KAZANMIŞ VE İMAR PARSELİ İLALİNE GELMİŞ PARSELLER NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. ADI GEÇEN TAŞINMAZLARIN BU PLANA GÖRE YAPILMASI GEREKEN KAMUVA TERK İŞLEMLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ VE YAPI YAKLAŞIMI MESAFELERİNİ UYUMLAŞTIRILMASI KAYDIYLA TABAN ALANI, İNŞAAT ALANI VE ÖRNEK HESAPLARI BELİRTİLEN NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR." şeklinde mevcut plan notu güncellenmiştir.

Bu plan hükmü gereğince, bahsi geçen bölgede bulunan ve köy içi mevki olarak görünen parsellerde mori imar planına göre terk işlemleri çıktığından ve yukarıdaki maddeye göre terk işlemi sonrası taban alanı, örnek vb. hesaplamalar yapılması gerektiğinden, bahsi geçen parsellerde hak kayıpları yaşanmaktadır. Yaşanan hak kayıplarının plan gereği eşit olarak yapılamamasından ve söz konusu parsellerin tapulama zamanında vasıflarının bahçeli kerpiç ev vb. vasıflarla tanımlanmakta olup kullanımlarının yapılaşmaya uygun parseller olduğundan dolayı arsa vasfının kazanıldığı kabul edilmektedir.

Değerlendirme: Plan değişikliğine konu olan ve Çorlu Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı içerisinde yer alan, köy içi mevki olarak görünen ve vasıfları bahçeli kerpiç ev vb. olarak tescil edilen parsellerde, söz konusu mağduriyetin giderilmesi için çalışma başlatılması ve plan hükmü düzenlemesi çalışması uygun değerlendirilmektedir. İlçemiz sınırları içerisinde yer alan ve köy içi mevki olarak görünen ve vasıfları bahçeli kerpiç ev vb. olarak tescil edilen parsellerin bulunduğu diğer imar planlarına da aynı plan hükümlerin getirilmesi, planlar arası eşitliliği ve uygulamada birliği sağlamak adına uygun olacaktır.

Komisyon Kararı: İlçemiz sınırları içerisinde, köy içi mevki olarak görünen ve vasıflarının bahçeli kerpiç ev vb. olarak tescil edildiği parsellerin bulunduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarının düzenlenmesine, Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih FIKNAS

Üye
Aliçengiz YÜRÜK

Üye
Merdin CANTAŞ

Üye
Nihal İŞBİLİN

Üye
Halil İbrahim ÇEBECİ