	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 19
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 21.09.2022

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. Belediye Meclisimizin 06.07.2022 tarih ve 82 sayılı kararı ile, plan değişikliği dosyası hazırlanarak Komisyonumuza sunulması kararı alınmıştır.

Mevcut Planlardaki Durumu ve Gerekçe: Köy içi mevki olarak görünen parsellerde meri imar planına göre terk işlemleri çıktığından ve yukarıdaki maddeye göre terk işlemi sonrası taban alanı, emsal 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 kullanımının yapılaşmaya uygun parseller olduğundan dolayı arsa vasfının kazanıldığı kabul edilmektedir. Bu nedenle bu parsellerde uygulamanın nasıl olacağına dair açıklık getirilmesi gerekmektedir.

İmar Planı Değişikliğindeki Durum: Plan notu değişikliği hazırlanan, 06.02.2014 onay tarihli Çorlu Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı, 01.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu, 13.06.2018 tarih ve 708 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan Ulaş Uygulama İmar Planı, Ulaş Sanayi Alanı Uygulama İmar Planı Ve Çorlu Büyükkarıştıran Tatbikat İmar Planı Değişikliği, 19.04.2004 onay tarihli Misinli Revizyon ve İlave İmar Planı ile 08.01.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Velimeşe Belediyesi Revize İmar Planı plan notlarına ilişkin imar planı değişikliklerinde;

“BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE GÖRDÜĞÜ İMAR UYGULAMASIYLA GEREKLİ TERKİNLERİ YAPILARAK ARSA VASFI KAZANMIŞ VE İMAR PARSELİ HALİNE GELMİŞ PARSELLER NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. AYRICA TAPUSUNDA KERPIÇ EV VE ARSASI, BAHÇELİ EV VE ARSASI, AVLU, AVLULU EV VS. VASIFLI PARSELLER DE NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. ADI GEÇEN TAŞINMAZLARIN BU PLANA GÖRE YAPILMASI GEREKEN KAMUYA TERK İŞLEMLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYLA TABAN ALANI, İNŞAAT ALANI VE EMSAL HESAPLARI BELİRTİLEN NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.” Şeklinde plan notu düzenlenmiştir.

Değerlendirme: İlçemiz sınırları içerisinde yer alan imar planı bulunan alanlarda, köy içi mevki olarak görünen, vasıfları bahçeli kerpiç ev vb. olarak tescil edilen parsellerde, söz konusu mağduriyetin giderilmesi için hazırlanan;

“BU PLANIN ONAMA TARİHİNDEN ÖNCE GÖRDÜĞÜ İMAR UYGULAMASIYLA GEREKLİ TERKİNLERİ YAPILARAK ARSA VASFI KAZANMIŞ VE İMAR PARSELİ HALİNE GELMİŞ PARSELLER NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. AYRICA TAPUSUNDA KERPIÇ EV VE ARSASI, BAHÇELİ EV VE ARSASI, AVLU, AVLULU EV VS. VASIFLI PARSELLER DE NET İMAR PARSELİ OLARAK KABUL EDİLİR. ADI GEÇEN TAŞINMAZLARIN BU PLANA GÖRE YAPILMASI GEREKEN KAMUYA TERK İŞLEMLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ VE

YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULMASI KAYDIYLA TABAN ALANI, İNŞAAT ALANI VE EMSAL HESAPLARI BELİRTİLEN NET İMAR PARSELİ ALANI ÜZERİNDEN YAPILIR.” plan notu değişikliği uygun değerlendirilmektedir.

Komisyon Kararı: 06.02.2014 onay tarihli Çorlu Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı, 01.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu, 13.06.2018 tarih ve 708 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan Ulaş Uygulama İmar Planı, Ulaş Sanayi Alanı Uygulama İmar Planı Ve Çorlu Büyükkarıştıran Tatbikat İmar Planı Değişikliği, 19.04.2004 onay tarihli Misinli Revizyon ve İlave İmar Planı ile 08.01.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Velimeşe Belediyesi Revize İmar Planında Plan Notu Değişikliği teklifi, Komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



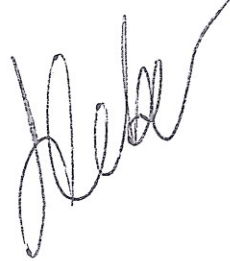
Üye
Merdin CANTAŞ




Üye
Nihal İŞBİLEN



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 20
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 21.09.2022

Talep: Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 02.08.2022 tarih ve 4204250 sayılı yazısı.

İlçemiz, Sağlık Mahallesi, 795 ada, 1 parsel, 796 ada, 1 parsel ve 797 ada, 1 parselde Pazar Alanı, İmar yolu, Otopark Alanı kullanımının Pazar Alanı, Açık Spor Alanı, Genel Otopark Alanı ve İmar yolu olarak değiştirilmesi yönelik plan değişikliği, 02.01.2019/13 Ergene Belediyesi Meclis Kararı ve 13.03.2019/332 Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarıyla onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği, kesinleşmesine müteakip, Mekansal Planlar Yönetmeliğinin ilgili maddeleri gereğince incelenmek üzere, Tekirdağ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilmiştir. 03.01.2022 tarihli ve 2597924 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısı ile; "7221 sayılı Kanun'un 6. maddesi 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. ..." paragrafı ve yine 7221 sayılı Kanun'un 13. maddesi ile Kanun'a eklenen geçici 20. Maddesi "Bu Kanununun 8. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." şeklinde görüş belirtilmiştir. Buna istinaden, 26.01.2022 tarihli ve 349 sayılı yazımız ile, yükseklik ile ilgili 17.05.2021/63 Ergene Belediyesi Meclis Kararı ve 14.07.2021/1311 Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarıyla plan notu değişikliğine gidildiği bildirilmiştir.

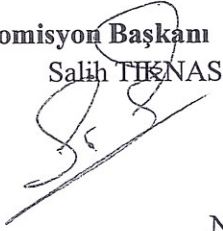
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.07.2022 tarihli ve 3860451 sayılı yazısı ile; "1/1000 ölçekli Çorlu Revizyon-İlave Uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları Değişikliğinin (PİN=UİP- 59358778) hazırlanarak Ergene Belediye Meclisinde ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinde onaylandığı, ilgi plan değişikliğine ilişkin bahsedilen "Yükseklik kullanımı serbesttir" ibaresinin, "4.2. 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." şeklinde düzenlendiği görülmektedir. İmar Planlarında, Resmi Kurum/Kamu Hizmet alanında dahi olsa yer alabilecek tesislerin, plan notu ile değil, ilgili plan kullanım kararı kapsamında yapılaşma koşuluna ilişkin plan kararı olarak belirlenmesi gerektiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan uygulama imar planı tanımı uyarınca, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları da dahil olmak üzere plan kullanımına ilişkin; bina yüksekliği, kat adedi, taban alan katsayısı, kat alanı katsayısı veya emsal gibi hususların ilgili plan kapsamında öngörülen "plan kararları" olarak değerlendirilmesi ve tereddüte neden

olmayacak şekilde plan paftalarına yansıtılmış olması, plan notları ile plan kararları arasında çelişki olmaması gerekmektedir. Bu itibarla, eğitim, sağlık, resmi kurum, belediye hizmet alanı gibi umumi hizmet alanlarına ilişkin yapılaşma koşullarından "TAKS", "KAKS", "emsal" değerinin her bir kullanıma yönelik olarak gösterilmesi gerekmekte olup, kat adedine, yapı yüksekliğine dair plan kararlarının belirlenmesine dair görev ve yetkinin plan notu ile belediyeye veya belediye meclisine verilmesinin mümkün olmadığı, Plan notlarında yapılaşma hükümleri belirlenen kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında yer alabilecek tesis ve faaliyetlerin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan tanımlara uyumlu olması gerektiği düşünülmektedir." denilmektedir.

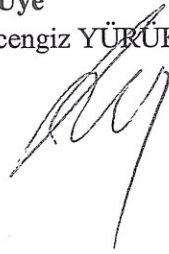
Komisyon Kararı: 02.01.2019/13 Ergene Belediyesi Meclis Kararı ve 13.03.2019/332 Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarıyla onaylanan **İlçemiz, Sağlık Mahallesi, 795 ada, 1 parsel, 796 ada, 1 parsel ve 797 ada, 1 parselde Pazar Alanı, İmar yolu, Otopark Alanı kullanımının Pazar Alanı, Açık Spor Alanı, Genel Otopark Alanı ve İmar yolu olarak değiştirilmesi yönelik plan değişikliği ile Yükseklik ile ilgili 17.05.2021/63 Ergene Belediyesi Meclis Kararı ve 14.07.2021/1311 Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararlarıyla onaylanan plan notu değişikliğinin, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Tekirdağ İl Müdürlüğü görüşü ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden konunun detaylı incelenmesine yönelik çalışmaların devam etmesine, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.**

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

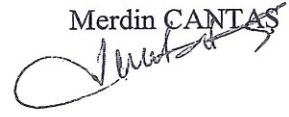
Komisyon Başkanı
Salih TİKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAS




Üye
Nihal İŞBİLEN



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 21
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 21.09.2022

Konunun Özü: Tekirdağ İli, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 Ada 1 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep: : S.S. Ergene Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne ait 04.07.2022 tarih ve 2022-16139 kayıt sayılı dilekçe ile; Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 Ada 1 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi tarafımıza sunulmuş Belediye Meclisince onaylanması talep edilmektedir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 24.08.2022 tarih ve 2533 sayılı yazısı ekindeki Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre karara bağlanması talep edilmiş; konu Belediye Meclisinin 07.09.2022 tarih ve 91 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilmiştir.

Mülkiyet Bilgileri: Plan değişikliği; İlçemiz Velimeşe Mahallesi, 743 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanın büyüklüğü 3662,96 m²'dir. Velimeşe Mahallesi, 743 ada, 1 numaralı parsel arsa vasıflı olup mülkiyeti S.S. Ergene Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne aittir.

Halihazırdaki Kullanımı: Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mevcut Planlardaki Durumu: İlçemiz Velimeşe Mahallesi 743 ada, 1 numaralı parsel; İlçemiz 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları içerisinde kalmakta olup söz konusu parsel mer'î uygulama imar planında İdari Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Plan Değişikliğine Dair Gerekçe: Mer'î uygulama imar planında İdari Hizmet Alanı olarak planlanan 743 ada 1 numaralı parselin yapılaşma koşulları tanımlanmamıştır. 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (b) bendine "İmar planlarında bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında Yenecek: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." şeklinde maddeler eklenmiştir. Yine İmar Kanununun Geçici 20. maddesinde "Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yenecek: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." şeklinde belirtildiğinden, yükseklik verilmeyen veya serbest bırakılan alanlarda, plan değişikliği yapıp en çok yükseklik

belirlenmeden yapı ruhsatı düzenlenmeyeceği ifade edilmiştir. Buna istinaden, söz parselde yapılaşma koşullarının belirlenmesi adına imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: Sunulan plan değişikliği ile Velimeşe Mahallesi 743 ada, 1 numaralı İdari Hizmet Alanı fonksiyonlu taşınmazın yapılaşma koşulları; İnşaat Emsali: 2.00 (E=2.00), Yapı Yüksekliği 5 Kat (Yençok= 5 Kat) olacak şekilde belirlenmiştir.

Değerlendirme ve Sonuç: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 ada 1 numaralı parsel 3662,96 m² yüzölçümlü alanı kapsamakta olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Mevzuatı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı değerlendirilmiştir.

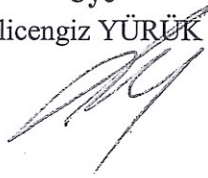
Komisyon Kararı: Yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan Tekirdağ İli, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Komisyonumuzca oy çokluğu ile *(Kabul edenler: Salih TIKNAS, Alicengiz YÜRÜK, Merdin CANTAS; Kabul etmeyenler: Nihal İŞBİLEN, Halil İbrahim CEBECİ)* uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAS



Üye
Nihal İŞBİLEN



Üye
Halil İbrahim CEBECİ

