	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 22
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 13.10.2022

Talep: Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 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 Kanunun 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 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 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 kullanımlarına ilişkin; bina yüksekliği, kat adedi, taban alan katsayısı, kat alanı katsayısı veya emsal gibi hususların ilgili plan kapsamında öngörülen "plan kararları" olarak değerlendirmesi 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", "emsa" 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.

Değerlendirme: 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 değişikliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Tekirdağ İl Müdürlüğü görüşü ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden değerlendirilmiş olup, eskiye dönük olarak tüm planların revize edilmesinin mümkün olmadığından, ileride yapılacak plan revizyon ve değişikliklerinde, kamu alanlarında da yapılaşma koşulların plan üzerinde gösterilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

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 plan notu değişikliğine ait 17.05.2021/63 Ergene Belediyesi Meclis Kararı ve 14.07.2021/1311 Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan uygulama imar planı değişikliklerinin aynen uygulanmasının uygun olacağına, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

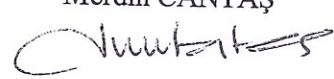
Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ



Üye
Nihal İŞBİLEN



Üye
Halil İbrahim CEBECİ

