

TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ ZAFER MAHALLESİ
PARSELASYON PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

KONU: Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesinde bulunan 2297 ada 312 ve 327 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin imar uygulaması.

PLAN BİLGİSİ;

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alanda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kesinleşmiştir.

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesinde bulunan taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli G19A01A1D, G19A01A1C ve G19A01A4B numaralı pafta kapsamında kalan yaklaşık 12.87 hektarlık alanda İdaremizce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması çalışmalarına başlanmıştır.

KADASTRAL BİLGİLER;

Söz konusu alanda 2297 ada 312 ve 327 parsellerin tamamı düzenlemeye alınmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda; uygulamaya giren parsellerden 2297 ada 312 parselin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereği evvelce yapılan imar uygulaması ile olduğu, 2297 ada 317 parselin ise kadastral ifraz sonucu olduğu, onaylı mülkiyet raporunda da belirtildiği üzere 2297 ada 312 parselde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre evvelce %41 oranında terk işlemi yapıldığı, bu oranın hazırlanan 18. madde imar uygulaması Dop oranından yüksek çıkması sebebiyle Dop kesintisi yapılmadan **1719,33m²** tahsis işlemi yapıldığı, 2297 ada 317 parselde ise evvelce yapılan terk işlemi bulunmadığından tapu alanı olan 125.204,46m² üzerinden Dop kesilerek tahsis işlemi yapılmıştır.

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI HESABI;

Katılım Kütlesi Bilgileri;

Süleymanpaşa Tapu Müdürlüğünden alınan TAKBIS verileri ve tapu kütük bilgileri incelenerek proje alanındaki parsel mülkiyetleri, kullanım bilgileri ve değişiklik işlemleri tespit edilerek mülkiyet analizleri yapılmıştır.

Buna göre düzenlemeye alınan parsellerin toplam yüzölçümü **126.923,79m²** olarak belirlenmiştir.

Dağıtım Kitleleri Bilgileri;

Uygulama imar planı, plan lejantı ve plan notları incelenmek suretiyle fonksiyon analizleri yapılarak dağıtıma konu imar alanları özeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON ADI	ALANI	TESCİL TÜRÜ	TESCİL MALİKİ
TİCARET + KONUT	10937,20	İMAR	PARSEL MALİKİ
GELİŞME KONUT ALANI	79000,77	İMAR	PARSEL MALİKİ
BELEDİYE HİZMET ALANI	1559,64	DOP	BELEDİYE
CAMI + ANAOKULU	2623,45	DOP	MALİYE HAZİNESİ

Yapılan işlemler sonucu düzenlemeye giren toplam kadastral parsel alanı (DOPAL)=**125.204,46m²** (DOPALMA)=**1.719,33m²** dir. Uygulama sonrasında oluşacak olan imar parsellerinin toplam alanı **89.937,97m²** dir. D.O.P.O. **0.2954034** olarak hesaplanmıştır.

KADASTRAL ALAN TOPLAMI (DOPAL): 125.204,46m²

KADASTRAL ALAN TOPLAMI (DOPALMA):1.719,33m²

İMAR ALAN TOPLAMI: 89.937,97m²

DOP=(1-(89.937,97-1.719,33) / (125.204,46)) = 0.2954034

İdaremizce yapılan şuyulandırma ve parselasyon işlemi sonucunda söz konusu bölgede 3700 ada 1 ve 2, 3701 ada 1 ve 2, 3702 ada 1, 3703 ada 1, 3704 ada 1, 3705 ada 1, 3706 ada 1 ve 3708 ada 1 numaralı parseller oluşturulmuştur. Oluşturulan parsellerden 3700 ada 1 parsel (**1.559,64m²**) Belediye Hizmet Alanı olarak **Süleymanpaşa Belediyesi** adına Doptan karşılanarak, 3703 ada 1 parsel (**1.141,62m²**) Anaokulu Alanı olarak, 3706 ada 1 parsel (**1.481,83m²**) Cami Alanı olarak **Maliye Hazinesi** adına Doptan karşılanarak tescil edilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.