



Kemalettin ve Nusratiye Mahalleleri Parselasyon Planı Açıklama Raporu

Giriş

Parselasyon Planı Açıklama Raporuna konu iş; 'Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin ve Nusratiye Mahallelerinde bulunan Yaklaşık 215 Hektarlık Alana İlişkin, 3194 sayılı kanunun 18.maddesinin uygulaması işlemidir. Uygulamanın tamamı yapılaşmanın bulunmadığı boş parsellerden oluşmaktadır.



-Uygulama Alanı Genel Görünüm

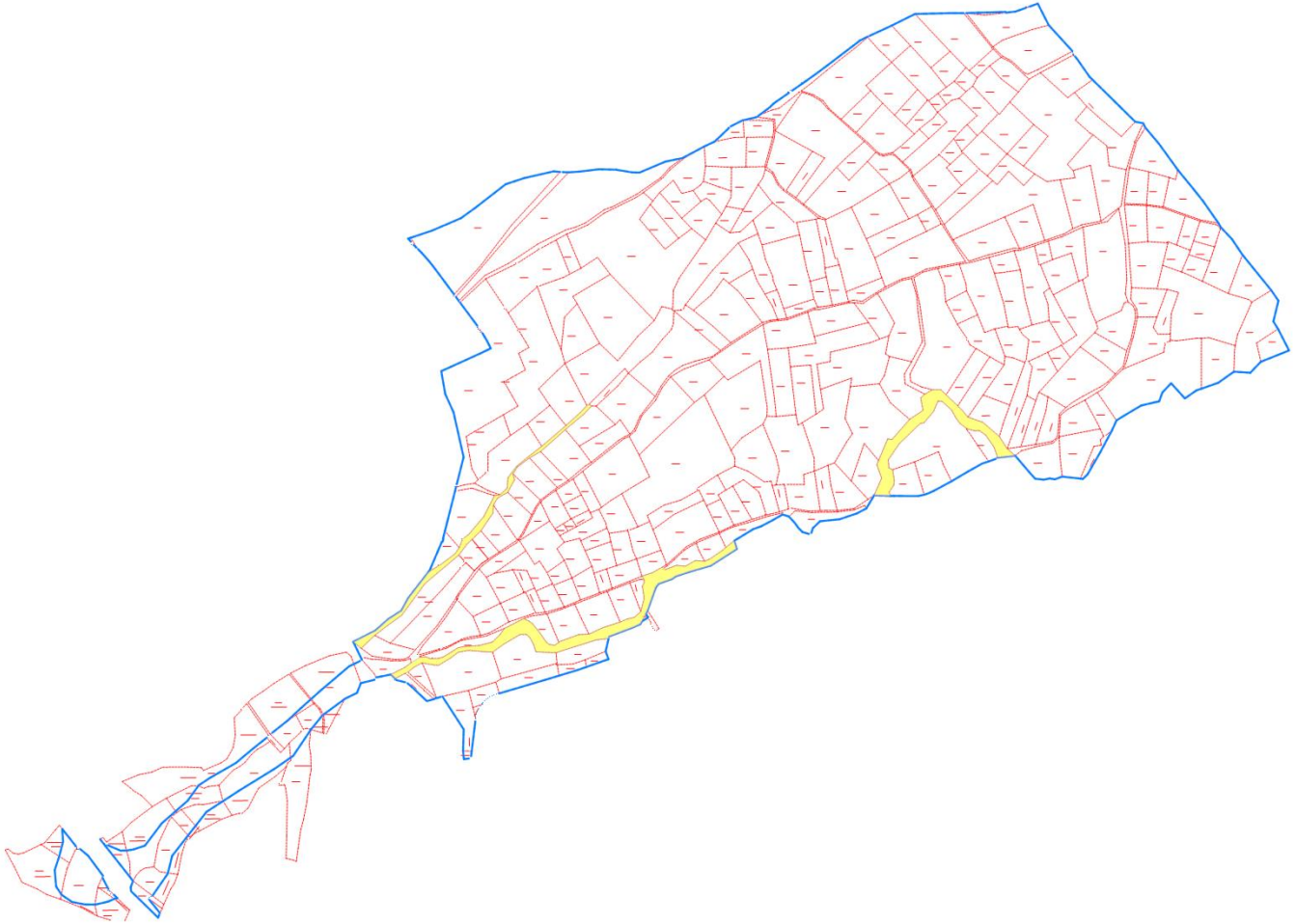


-Uygulama Alanı Plan Görüntüsü

Parselasyon planı yapılan alan, iki farklı mahallenin kesişim noktasında bulunup genel olarak yapılaşmanın bulunmadığı bölgede kalmaktadır. İdarenin bu alanda 3194 sayılı kanunun 18. Madde Uygulaması yapmak istemesinin temel gerekçesi onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan yol ve kamu alanlarının (Teknik Altyapı Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık alanı, Park) kamuya kazandırılması ve olası enformel yapılaşmayı önlemek için imar parselleri üretmektir.

Uygulama alanında kapanan kadastral yollardan herhangi bir ihdas yapılmamış olup, TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 2019/13 sayılı 1807 no'lu genelgesinin 23/C/4 maddesine istinaden imar adaları içinde kalan ve kadastro paftalarında kuru dere olarak gözüken kısımlar maliye hazinesi adına ihdas edilip uygulamaya o ihdas edilen alanlar üzerinden sokulmuştur. Bu alanlar;

- 137 Ada 32 Parsel =21299,39 m2 (Dereden İhdas)
- 269 Ada 67 Parsel=14017,54 m2 (Dereden İhdas)
- 270 Ada 103 Parsel=8439,68 m2 (Dereden İhdas)



-Maliye Hazinesi Adına İhdas Edilen Alanlar

Uygulama sahasında ETİBANK, TEK, TEİAŞ, TEDAŞ enerji nakil hatları bulunmakta olup, hatların geçtiği kadastral parsellerin bazılarında irtifak tesisi kurulmuştur. Söz konusu irtifak tesislerinin büyük çoğunluğu DOP alanında kalmaktadır.

İrtifak tesislerinin korunması amacıyla yol ve yeşil alanda kalan kısımlardan ihdasen parseller oluşturulup, irtifak tesisleri bu parsellere taşınmıştır.

Uygulama Alanındaki Mülkiyet Durumu

Uygulama alanında toplam 297 adet kadastral parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin 22 tanesi kamu mülkiyetine ait (10 adet Maliye Hazinesi, 3 adet Çorlu Belediyesi, 1 adet Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, 8 Adet Türkiye Elektrik Kurumu) olmak üzere diğer parsellerin tamamı özel mülkiyet parselleridir. Uygulamaya giren parsellerin tamamının mevcut fiili durumu boş alan olmakta olup parsellerin hiçbirinde yapılaşma bulunmamaktadır.

Uygulamaya giren kadastro parsellerinden 20 tanesi uygulamaya kısmen girmiştir. Bu parseller için Kadastro Ayırma Çapı düzenlenmiştir. Bu parseller;

Ada	Parsel	Alan	Uyg. Girmeyen	Uyg. Giren
237	1	536.31	436.91	99.40
244	1	23084.00	20146.75	2937.25
244	4	12042.00	11497.74	544.26
244	5	3080.00	645.36	2434.64
244	7	16982.00	10052.18	6929.82
244	49	5514.00	2128.15	3385.85
244	50	2720.00	714.32	2005.68
244	52	4321.00	3283.36	1037.64
244	54	12002.00	10130.59	1871.41
244	58	5441.00	2047.52	3393.48
244	59	15323.00	5372.30	9950.70
244	60	14563.00	13085.16	1477.84
244	76	5081.00	2775.27	2305.73
244	77	2044.00	319.79	1724.21
244	80	7361.00	1705.00	5656.00
244	124	10424.00	1025.02	9398.98
244	126	13165.00	7680.56	5484.44
244	129	3910.00	2067.10	1842.90
244	133	3268.00	1404.00	1864.00
1749	55	863.00	142.50	720.50

Çalışma alanında kalan parsellerin çoğu ilk tapulamadan gelen parseller olup, parsel bazında DOP oranına etki edecek herhangi bir değişiklik olmamıştır.

İmar Planına İlişkin

Parselasyon planının yasal dayanağını oluşturan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan uygulama imar planı ve Çorlu Belediyesince onaylanan "İlave - Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"dır.

Bakanlığın onayladığı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı:

Onay Tarihi :/.. / 2022

Sayı:.....



Uygulama Alanı Plan Görüntüsü

Uygulamanın dayanağı olan her iki imar planının da 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları onaylı örneği raporun ekindedir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)

Düzenleme sınırı geçirilirken onaylı uygulama imar planının durumu, bölgedeki mülkiyet sorunları ve bölgenin ihtiyacı olan kamu alanlarının kamuya kazandırılması kriterleri göz önünde bulundurulmuştur. Yönetmelik hükümlerine uygun olarak idarenin onayıyla oluşturulmuştur.

Uygulamanın DOP oranı = **0.4292259** dur.
DOP'a konu olan alanlar:

TRAFO1 (Parsel:3128/3) =65,71 m²

TRAF02 (Parsel:3300/33) =83,86 m²
TRAF03 (Parsel:3598/2) =64,00 m²
TRAF04(Parsel:3599/4) =62,25 m²
TRAF05(Parsel:3603/5) =64,00 m²
TRAF06(Parsel:3603/14) =64,00 m²
TRAF07(Parsel:3608/9) =64,71 m²
TRAF08(Parsel:3608/18) =64,00 m²
TRAF09(Parsel:3612/5) =64,00 m²
TRAF010(Parsel:3615/6) =64,01 m²
TRAF011(Parsel:3616/2) =50,24 m²
Cami Alanı1(Parsel:3270/14) =2181,80 m²
Cami Alanı2(Parsel:3605/3) =2351,05 m²
Cami Alanı3(Parsel:3614/4) =1475,78 m²
Teknik Altyapı Alanı(Parsel:3300/35) =3221,48 m²
Teknik Altyapı Alanı2(Parsel:3608/11) =4014,71 m²
Teknik Altyapı Alanı3(Parsel:3612/13) =924,67 m²
Teknik Altyapı Alanı4(Parsel:3617/5) =1993,09 m²
Semt Spor Alanı(Parsel:3599/6) =6843,78 m²
Belediye Hizmet Alanı1(Parsel:3603/18) =11328,16 m²
Belediye Hizmet Alanı2 (Parsel:3612/14) =2550,03 m²
Teknik Öğretim Alanı (Parsel:3603/19) =27294,96 m²
İdari Hizmet Alanı (Parsel:3612/3) =2118,41 m²
Sağlık Hizmet Alanı (Parsel: 3612/16) =2433,09 m²
Sosyal Tesis Alanı (Parsel: 3614/5) =1155,79 m²
Yol ve Park=835601,76 m² olmak üzere
Toplam = 906199,34 m² dir.

Toplam Düzenlemeye Giren (Dop Alınan) =2111241,08
Toplam Düzenlemeye Giren (Dop Alınmayan) =182,00 m²
Toplam Kadastro Parsel Alanı (Toplam Pay) = 2208082,66 m²
Toplam İmara Tahsis (Toplam İmar Ada Alanı) = 1205223,74 m² dir.

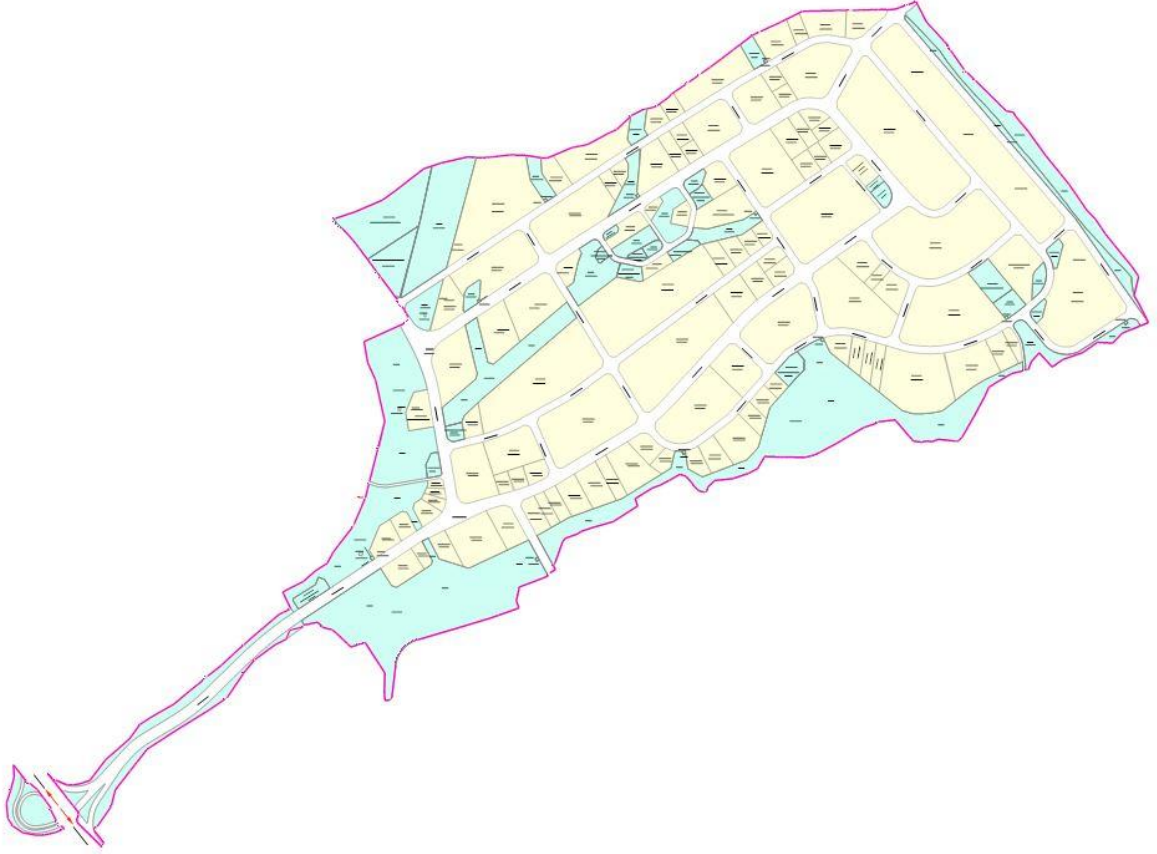
Dağıtım

Dağıtım işlemi "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği"nin 17. Maddesinde belirtilen hususlar esas alınarak yapıldı. Tahsisler yapılırken dikkat ettiğimiz temel kriter, müstakil parsel oluşturulabilecek hisselerin değerlendirilmesi oldu. Mümkün olan ve müstakil olabilen tüm parseller plan geometrisinin izin verdiği ölçüde kendi yerinden tahsis edilmeye çalışıldı, ancak bazı taşınmazların kendi bulunduğu yerden tahsisinin mümkün olmadığı durumlarda yönetmelik gereği mümkün olan en yakın yerden tahsis yapılmaya çalışıldı. Uygulama alanında maliklerin talebi üzerine bir defa hisse çözümü yapıldı.

Uygulama alanında müstakil bir imar parseline tahsisi sağlanamayacak birden fazla küçük yüzölçümlü taşınmazın bulunması, ideal bir dağıtımın gerçekleştirilebilmesini zorlaştırırsa da, mümkün mertebe çok fazla hisseli parsel oluşmamasına özen gösterildi.

Ancak yukarıda bahsettiğimiz tüm çabalara rağmen bazı hisselendirmelerin yapılması kaçınılmaz olmuştur.

Uygulama Sonrası Oluşan Durum Hakkında



-Uygulama Sonrası Oluşan Durumun Görüntüsü

Uygulama sahasında ;

93 adet Parsel Lojistik alanında,

13 adet Parsel Ticari alanında,

2 adet Parsel Akaryakıt alanında,

2 adet Parsel Tır Park Alanında,

8 Adet Parsel Pilon Yeri,

11 Adet Parsel Trafo,

4 adet Parsel Teknik Altyapı Alanında,

1 Adet Parsel Semt Spor Alanında,

2 Adet Parsel Belediye Hizmet Alanında,

1 Adet Parsel Teknik Öğretim Alanında,

1 Adet Parsel İdari Hizmet Alanında,

1 Adet Parsel Sosyal Tesis Alanında,

1 Adet Parsel Sağlık Hizmet Alanında,

3 Adet Parsel Cami Alanında

olmak üzere tescile konu olan 26 adet yeni imar adası ve 143 adet imar parseli mevcuttur. Bu parsellerin 25 tanesi DOP'tan karşılanarak tescil edilmiştir.