



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



**TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ,
KEMALETTİN-NUSRATİYE TOPLU KONUT ALANI'NIN
YAKLAŞIK 170 HA'LIK KISMINA YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(BU RAPOR KAPAK DÂHİL 5 SAYFADIR.)

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	3
KONUM.....	4
GEREKÇE.....	5
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	5

GİRİŞ

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan, 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 170 ha büyüklüğündeki kısmına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 13.06.2018 tarihinde onaylanmıştır.

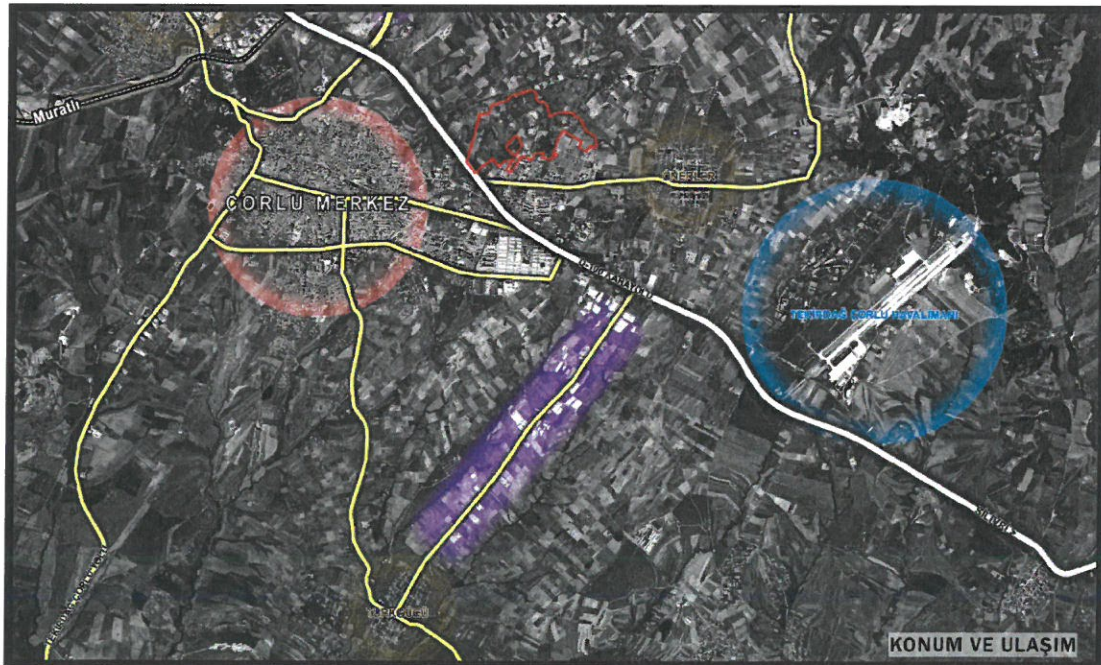
Tekirdağ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce askıya çıkarılan onaylı imar planlarına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar reddedilmiş ve anılan planlar kesinleşmiştir.

Onaylı ve kesinleşmiş imar planları uyarınca imar uygulaması işlemlerine başlanmış olup Uygulama İmar Plan Notları 18. Maddesindeki "*18. madde uygulama sınırı içinde kalan ve 25 m. genişlikteki yollardan cephe alan K1 rumuzlu konut, T1 rumuzlu ticaret ve ticaret-konut alanlarında en az parsel büyüklüğü şartı 7000m²'dir*" ibaresinin İmar Kanununun 18. madde uygulama yönetmeliğinin 10/a maddesindeki "*Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır,*" ilkesinin uygulanmasında sorunlara neden olabileceği tespit edilmiştir.

İmar uygulaması çalışmalarının daha sağlıklı yürütülebilmesi ve ileriye dönük olarak imar uygulaması işlemlerinin hukuki süreçlere konu olmaması adına Uygulama İmar Plan Notları 18. Maddesinde yer alan "*18. madde uygulama sınırı içinde kalan ve 25 m. genişlikteki yollardan cephe alan K1 rumuzlu konut, T1 rumuzlu ticaret ve ticaret-konut alanlarında en az parsel büyüklüğü şartı 7000m²'dir*" maddesindeki "*7000 m²*" ibaresinin kaldırılarak "*2000 m²*" olarak revize edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

KONUM

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 13.06.2018 tarihinde onaylanan yaklaşık 170 ha büyüklüğündeki planlama alanı Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya Bölgesi'nde, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde (eski Kemalettin ve Nusratiye Mahalleleri) bulunmakta olup, 41°9'40"-41°9'53" kuzey enlemleri ile 27°49'49"-27°51'26" doğu boylamları arasında yer almaktadır.



GEREKÇE

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 13.06.2018 tarihinde onaylanan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 170 ha büyüklüğündeki Kismına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında yer alan en az parsel şartı büyüklüğü ile İmar Kanununun 18. Maddesinde belirtilen uygulama esaslarının sağlanmasının mümkün olmadığı, söz konusu plan notunun hem kanunda yer alan maddenin uygulanmasında güçlükler oluşturacağı hem de ileride hukuki anlamda yaşanacak problemlerin giderilmesi adına onaylı imar planı plan notunda değişikliğe gidilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 13.06.2018 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notlarının 18. Maddesindeki "18. madde uygulama sınırı içinde kalan ve 25 m. genişlikteki yollardan cephe alan K1 rumuzlu konut, T1 rumuzlu ticaret ve ticaret-konut alanlarında en az parsel büyüklüğü şartı 7000m²'dir" notundaki "7000 m²" ibaresinin kaldırılarak "2000 m²" olarak revize edilmesine yönelik plan notu değişikliği teklifi aşağıda görüldüğü şekilde hazırlanmıştır.

15. EMSAL VERİLEN İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALI, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI NİZAMI SERBEST OLUP; AYRIK, İKİZ, BLOK, BİTİŞİK ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. KOMŞU PARSELLERDE YER ALAN YAPILARIN NİZAMLARINA AYKIRI DÜŞMEMEK KOŞULUYLA FARKLI YAPI NİZAMLARI AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE AYRI AYRI VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. SÖZ KONUSU YAPILANMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR MİMARİ PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

16. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

17. ÇATI MEYİLİ EN ÇOK %45'TİR. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ANCAK SU DEPOSU, ASANSÖR KULESİ, TESİSAT ODASI İLE SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE KENDİ İÇİNDEN İRTİBATLANDIRMAK, AİT OLDUĞU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BRÜT ALANININ % 30'UNU GEÇMEMEK VE DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SINIRLARINA TAŞMAMAK ŞARTIYLA PİYESLER YAPILABİLİR. MİNİMUM PİYES YÜKSEKLİĞİ 1.80 M'DİR. ÇATININ YUKARIDAKİ ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ DURUMUNDA SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN % 20 SİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA TERAS YAPILABİLİR.

18. 18. MADDE UYGULAMA SINIRI İÇİNDE KALAN VE 25 M. GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN K1 RUMUZLU KONUT, T1 RUMUZLU TİCARET VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ~~7000 M²'DİR.~~ 2000 M²'DİR.

19. 15 M VE ÜZERİ GENİŞLİKTEKİ YOLLARDAN CEPHE ALAN KONUT VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA, KURUM/KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ VE/VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLİR.

20. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.