

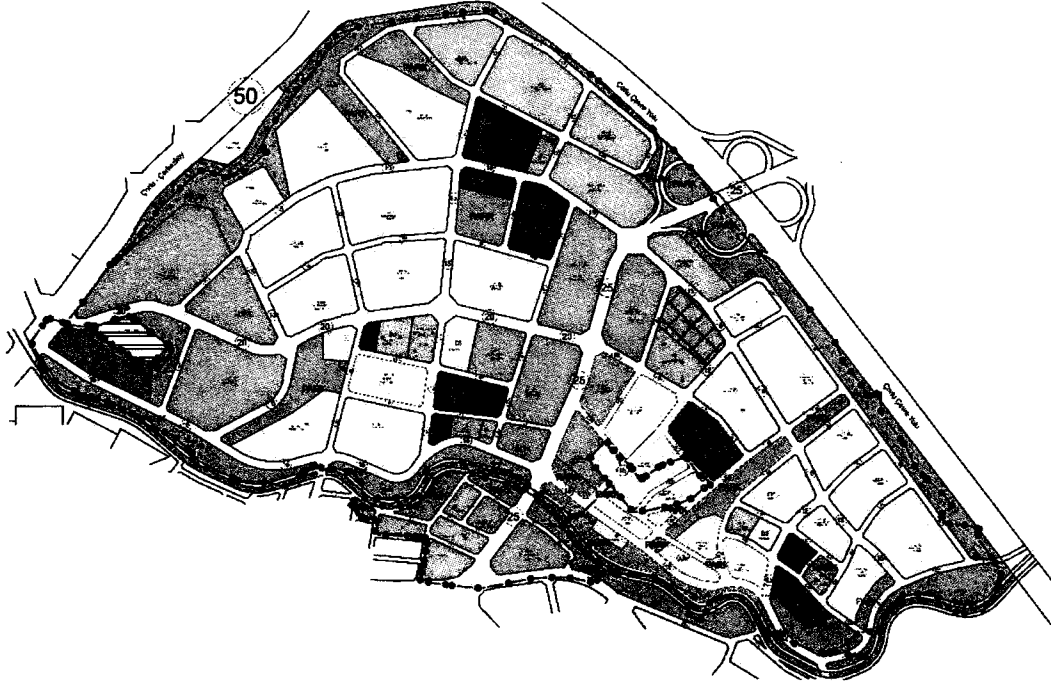
Giriş

Parselasyon Planı Açıklama Raporuna konu iş; 'Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Silah tarağa ve Kemalettin Mahalleleri hudutlarında bulunan Yaklaşık 120 ha Alana İlişkin, 3194 sayılı kanunun 18.maddesinin uygulaması işlemidir.



-Uygulama Alanı Genel Görünüm

[Handwritten signatures and stamps]



-Uygulama Alanı Plan Görüntüsü

Söz konusu alan, ilçenin kuzey doğu bölgesinde yer alan ve ilçeler arası ana yolların kesişimi olan önemli bir bölgede yer almaktadır. Uygulama sahasına komşu olarak yeni şehirler arası otobüs terminali kavşağı ve Çerkezköy ile Ergene İlçelerine bağlantısı olan kelebek kavşak yer almaktadır. İdarenin bu alanda 3194 sayılı kanununun 18. Madde Uygulamasının temel gerekçesi, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan umumi hizmet alanlarının kamuya kazandırılması ve kısmen yerleşen adalarda, imar kullanım bütünlüğünü sağlamaktır. Uygulama alanı içerisinde mülkiyeti Toplu Konut İdaresine ait olan gayrimenkullerin Toplu Konut İdaresi tarafından kentsel dönüşüm ve/veya sosyal konut projelerinin gerçekleştirilebilmesi için bütüncül proje gerçekleştirecek şekilde tek bir alana toplanması hedeflenmiştir. Söz konusu bölgede bulunan ve vasfı tarla olarak korunan özel mülkiyetlerin ve Maliye Hazinesine ait parsellerin imar haklarından faydalanması amaçlanmış olup, bununla birlikte bölgede kuzey güney yönlü bulunan ulaşım hatlarının üzerinde kalan özel mülkiyetlerin oluşturduğu sorunların ortadan kaldırılması hedeflenmiştir.

Düzenleme sınırı geçirilirken onaylı uygulama imar planının durumu, bölgedeki mülkiyet sorunları ve bölgenin ihtiyacı olan umumi hizmet alanlarının kamuya kazandırılması hususları göz önünde bulundurularak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin düzenleme sınırına ilişkin hükümlerine uygun olarak oluşturulmuştur.

Uygulama alanında herhangi bir ihdas işlemi yapılmamıştır. Alanda özel kanunla korunan parsel bulunmamaktadır.

Kadastro Müdürlüğü'nden alınan onaylanmış Mülkiyet Raporu tablosu Açıklama Raporu Ekinde yer almaktadır.

[Handwritten signatures and initials]

Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 29. Maddesinin g fıkrasına, TKGM Kadastro Dairesi Başkanlığının 2019/13 sayılı 1807 no'lu genelgesinin 10.maddesinin 41. Fıkrası gereği tescilli eski yapıların dağıtım sonrasında hangi parsellerde kaldığını gösteren "Yapı-Muhdesat Cetveli" tescilli yapılar için düzenlenmiştir.

Tescilli Yapılar:

Eski Parseli:
455/2 (Bahçeli Betonarme Ev)
Yeni Parseli:
3647/2

Uygulama sahasında Enerji Nakil Hatlarına ve Su Kanalizasyon İdaresine ait irtifak hakları mevcuttur. Bu kurumlara ilişkin altyapı tesislerinin pylon yerlerinin mülkiyetleri korunmuş olup, irtifak hakları "EK-13 İRTİFAK HAKKI CETVELİ" tablosunda belirtilmiştir.

Uygulama Alanındaki Mülkiyet Durumu

Özel mülkiyete konu 3 adet parselin tapu kaydında "Ad-Soyad", "Baba Adı" hanesinin ve "TC" bilgilerinin boş olduğu görülmüştür. Bu parsellere "Davalı" ibaresi eklenmiştir.

Uygulamaya giren kadastro parsellerinden (252/1, 271/36, 2052/3) 3 adedi için ayırma çapı düzenlenmiştir.

Maliye Hazinesi Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar:

260/5 (3/16 Hisse), 260/76, 271/33 (1/3 Hisse) , 272/2, 448/1, 448/2, 448/49, 449/55, 449/68, 449/71, 449/77, 455/14, 455/17, 455/22, 455/23, 459/9, 459/12

T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı TOKİ Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar:

260/2, 260/4, 260/24, 260/26, 260/29, 260/31, 260/32, 260/39, 260/43, 260/44, 260/48, 260/49, 260/50, 260/51, 260/69, 271/25, 271/28, 271/29, 271/30, 271/32, 271/36, 271/41, 449/3, 449/4, 449/6, 449/44, 449/45, 449/53, 449/106, 449/108, 455/4, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 2052/1, 2052/3, 2053/2

Çorlu Belediyesi Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar:

260/3, 272/55, 455/27, 455/32, 455/33, 455/34

Elektirik Dağıtım Altyapı Kurumlarına Ait Taşınmazlar:

260/54, 260/56, 271/42, 449/56, 449/58, 449/110, 260/59, 260/60, 260/61, 447/23, 449/60, 449/62

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)

Çalışma alanında kalan parsellerin bir kısmı ilk tapulamadan gelen parseller olup niteliği tarla halindedir. Uygulamanın kuzey bölgesinde yer alan, Karayolları Sorumluluk Alanına sınır olan parsellerde öncesinde bedeli ödenmiş kamulaştırmalar bulunmaktadır. Bazı parsellerde daha önce 3194 Sayılı Kanunun 15 ve 16. maddelerine istinaden yapılmış bedelsiz terkler hesaba katılarak, mevcut uygulamanın DOP oranından eksik olan parsellerden DOP oranı farkı alınmıştır. Eski DOP oranı güncel DOP oranından fazla olan parsellerde yeni DOP oranı kesintisi yapılmadan doğrudan tahsis yapılmıştır. Bölgede önceden uygulanmış 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması bulunmamak ile birlikte, kamulaştırma sebebiyle ifraz yapılan taşınmazlar bulunmaktadır. Bu parseller bedelli kamulaştırma olduğu gerekçesiyle eski DOP oranı hesaplanmadan uygulamaya ait DOP oranı hesabına dahil edilmemiştir. Bölgede bulunan bazı Maliye Hazinesine ait parsellerde plan gereği yolların açılması üzere çeşitli ifrazlar yapılmış ancak kamuya terklerinin yapılmadıkları görülmüştür. Bu hususta mülkiyeti Yol veya Park olarak tescilli kalan mülkiyetler ilgili kurum görüşü alınarak "bağış" yapılmıştır.

- 272/50 Parselin eski DOP'u = 0,096304
- 272/51 Parselin eski DOP'u = 0,096304
- 272/52 Parselin eski DOP'u = 0,096304
- 272/53 Parselin eski DOP'u = 0,096304
- 272/54 Parselin eski DOP'u = 0,096304
- 272/55 Parselin eski DOP'u = 0,096304
- 455/27 Parselin eski DOP'u = 0.804872
- 455/29 Parselin eski DOP'u = 0.804872
- 455/30 Parselin eski DOP'u = 0.804872
- 455/31 Parselin eski DOP'u = 0.804872
- 455/35 Parselin eski DOP'u = 0.804872
- 455/36 Parselin eski DOP'u = 0.804872

Uygulama bölgesi için hesaplanan DOP oranı 0.4499999 dur. 6 adet parsel için eski DOP oranına tamamlayacak kesinti oranı uygulanmıştır. Uygulama alanında kamulaştırma işlemi oluşmaması ve DOP oranının %45 in altında olması sağlanması için 19502.00 m² Belediye Taşınmazlarından bağış yapılmıştır.

Toplam Kadastro Parsel Alanı (Toplam Pay) = 1.144.814,82 m²'dir.

Ayırma çapı ile 1.106.898,99 m² uygulamaya dahil edilmiştir.

Toplam İmara Tahsis (Toplam İmar Ada Alanı) = 612.262,59 m²'dir.

Toplam Bağışlanan Alan = 19.502,00 m²'dir.

DOP Alınmayacak Alanlar= 3.468,00 m²'dir.

Bölgede daha önce 3194 sayılı kanunun 15 ve 16. maddelerine istinaden yapılmış bedelsiz terkler hesaba katılarak, mevcut uygulamanın DOP'undan eksik olan parsellerden DOP oranı farkı alınmıştır. Uygulama alanı içerisinde yer alan taşınmazlar daha önceki yıllarda 18. madde uygulamasına tabi tutulmamıştır.

İmar Planına İlişkin

Parselasyon planının yasal dayanağını Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2022 tarih 1259 sayılı kararı ve 10.07.2024 tarih 935 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğidir.

Düzenleme sınırı Çorlu Belediyesi Encümeninin 19.04.2023 tarih ve 473 sayılı kararı ile onaylanıp, plan değişiklikleri sebebiyle 11.09.2024 tarihli 953 sayılı Encümen kararı yeniden düzenlenip parselasyon planı ile birlikte onaylanmıştır.

Dağıtım

Dağıtım işlemi "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği'nin 17'nci maddesinde belirtilen hususlar esas alınarak yapılmıştır. Tahsisler yapılırken dikkat edilen temel hususlar ilgili yönetmelik gereği mevcut yapılaşmaların korunması ve müstakil parsel oluşturulabilecek hisselerin değerlendirilmesi olmuştur. Mümkün olan ve müstakil olabilen tüm parseller plan geometrisinin izin verdiği ölçüde kendi yerinden tahsis edilmeye çalışılmıştır. Bazı taşınmazların teknik ve hukuki zorunluluk olarak kendi bulunduğu yerden tahsisinin mümkün olmadığı durumlarda yönetmelik gereği mümkün olan en yakın yerden tahsis yapılmıştır. Hisse miktarının fiili kullanım durumun veya en küçük parsel şartlarını karşılamaması sebebiyle bazı parsellerde kamu taşınmazları ile hisselendirmeler yapılmıştır. Uygulama

alanında 260 ada 47 numaralı parselde fiili kullanım durumu sebebiyle tutanak tutularak hisse çözümü yapılmış ve ilgili hissedar fiili kullanımın bulunduğu yere tahsis edilmiştir.

Uygulama bölgesinde yer alan Maliye Hazinesine ve Toplu Konut İdaresine ait bazı taşınmazlar, dağıtımdaki sorunları gidermek, vatandaşların birbirleriyle hisseli hale gelmesini önlemek amacıyla eski kullanım sınırları da göz önünde bulundurularak hisselendirilmiştir.

Uygulama öncesinde mülkiyeti "Elektrik İdareleri" bulunan taşınmazlardan DOP kesintisi yapılmadan doğrudan ilgili pilon yerlerine tahsisi yapılmıştır. Trafo ve Teknik Altyapı Hizmet alanları "(g) (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı)." yürütmeyi durdurma kararı sebebiyle DOP oranından karşılanamamış olup; kamu mülkiyetlerinden tahsisi yapılmıştır.

Parselasyon Planı Açıklama Raporu		Madde 23
		Açıklamalar
İLİ	TEKİRDAĞ	
İLÇESİ	ÇORLU	
BELEDİYESİ	ÇORLU	
MAHALLESİ	KEMALETTİN SİLAHTARAĞA	
DÜZENLEME BÖLGE NO	120 HA	
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ONAY TARİHİ	14.09.2022 ve 10.07.2024	
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI ONAY SAYISI	1259 ve 935	
DÜZENLEMeye GİREN PARSEL SAYISI	172	
DÜZENLEMeye TABİ TOPLAM KADASTRO PARSEL ALANI	114.814,82	
DÜZENLEMeye GİRMEYEN KADASTRO PARSEL ALANI	15.096,74	
DÜZENLEMeye GİREN KADASTRO PARSEL ALANI	1.110.366,99	
KADASTRAL YOLDAN İHDAS ALANI	0	
BAĞIŞ ALANI	19.502,00	
İMAR ADALARI ALANI TOPLAMI	612.262,59	
MAKSİMUM DOPO	0.45	
DOP	0.4499999	
KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN ALAN	49.8104,39	
İMAR ADASI SAYISI	59	
ÜRETİLEN İMAR PARSELİ SAYISI	174	

