

İMAR KOMİSYON RAPORU-1

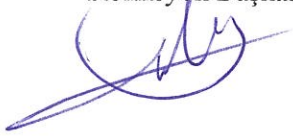
KONU: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Plan Proje Müdürlüğü tarafından 05.07.2021 tarih ve 1 059053 sayılı yazısına istinaden Çorlu Mucavir alan sınırları içerisinde faaliyet gösteren Küçük Sanayi Kooperatifleri veya siteleri ile ilgili ön bahçe kullanımı konusunda gönderilen taslak yönetmeliğin değerlendirilmesi.

TALEP: 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 13.maddesinin 3. fıkrası, 15. maddesinin 1. fıkrası b bendine dayanılarak "TİCARET BAKANLIĞI'NDAN İZİNLI OLARAK YAPILAN KÜÇÜK SANAYI KOOPERATİFLERİNE veya SİTELERİNE ESAS ÖN BAHÇE KULLANIMI İLE İLGİLİ" hazırlanan taslak yönetmeliğinin incelenmesi talep edilmiştir.

KOMİSYON KARARI: Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, ekte sunulan yönetmeliğin kabul edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tarzım ve imza altına alınmıştır.(12/10/2021)

Cihan GAYGUSUZUOĞLU
Komisyon Başkanı



Kemal ERGİN
Üye



Bilgehan ÇAĞLAR
Üye



Mustafa Eryılmaz
Üye



Vijdan YILMAZ
Üye



**TİCARET BAKANLIĞI'NDAN İZİNLİ OLARAK YAPILAN
KÜÇÜK SANAYİ KOOPERATİFLERİNE ESAS
ÖN BAHÇE KULLANIMI YAPIM YÖNETMELİĞİ
BİRİNCİ BÖLÜM**

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 (1) Bu yönetmeliğin amacı, Çorlu Belediye Başkanlığı sorumluluk sahası içerisinde bulunan ve yönetmelikte tanımlanan işletmelerin ön bahçelerin yapımının mevzuat ve şehir estetiğine uygun şekilde teşekkülünü sağlamaktır. Sanayi sitesi işyerlerinde, gürültü süren tamirat, imalat ve düzenleme işlemlerinde bekleyen araç, malzeme ve ekipmanların güneş ve yağmurdan korunmasını sağlamak, gece güvenliğinin alınmasına imkan tanımak, daha iyi şartlarda çalışma ve hizmet sunma imkanı sağlamak amacıyla işyeri ön bahçelerinde sundurma yapılması ihtiyacı bulunmakta olup, konuyla ilgili genel bir karakteristik imalat düzeninin belirlenmesi ve silüet açısından kent estetiğinin ve uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmıştır.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlar doğrultusunda belediyemiz sorumluluk sahası içerisinde bulunan alanlarda yapılacak ön bahçe imalatlarının izne bağlanmasını kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu yönetmelik, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 13.maddesinin 3. fıkrası, 15. maddesinin 1. fıkrası b bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4– (1) Bu yönetmelikte geçen;

- Belediye : Çorlu Belediye Başkanlığı,
- İlgili İdare : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Plan ve Proje Müdürlüğü,
- Ön Bahçesi : Bahçede, bina ve çevreye uyumlu, açılır kapanır sistemler ile sökülür, takılır demonte şekilde yapılmış ve binanın ana taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, yürürlükteki standartlara uygun hafif ve yangına dayanıklı yapı malzemelerinden yapılan sundurma alanı ,
- Geçici İzin Belgesi : Ön bahçesinin resmi olarak ilgili idare tarafından kayıt altına alınmasını,
- İşletme Sahibi : Ön bahçe kullanımı izin belgesi talebinde bulunan özel/tüzel kişiyi,
- Site Yöneticisi : Site yönetimi, Sanayi Sitesinin mevcut başkanını ve yönetim kurulunu ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Ön Bahçesini Yapılabilecek İşletmeler, Yapım Esasları ve Projelendirme

MADDE 5 – İlçemiz dahilinde, Ticaret Bakanlığı denetimi ve kontrolünde faaliyetini yürüten, 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile sanayi sitesi yapı kooperatifi ana sözleşmesi hükümlerine göre kurulmuş olan ve ana sözleşmesinde yer alan meslek grubu listesindeki meslek dallarından birinde faaliyet gösteren en az 500 işyerinin yer aldığı ve mekânsal bütünlüğü olan sanayi sitelerinde geçerlidir.

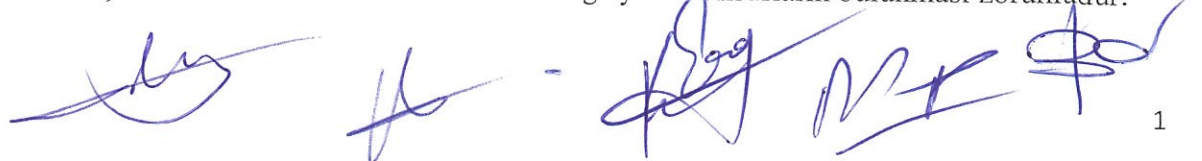
Yapım Esasları

MADDE 6 –(1) Ön bahçe mesafesi her halükarda işyerinin bulunduğu alandaki imar hattından en az iki (2) m. mesafe bırakacak şekilde kullanılacaktır.

2- Oluşturulacak ön bahçe imatları mahya kotunun yükseklik değerinden fazla olmayacaktır.

3- Bu alanlar içerisinde kalıcı imalat makinası, tezgah, fırın, lift, kanal vs. olmayacaktır.

4- Oluşturulan bu alanlarda hava akımını sağlayacak unsurların bulunması zorunludur.



- 5- Mevcut işyeri kapıları sökülmeyecek, oluşturulan bu alanlarla gerektiğinde fiziki ayrımları sağlanacaktır.
- 6- Oluşturulan bu alanlar için emlak değerinin yüzde 10 oranının m2 ile çarpımı ile bulunan bedel yıllık olarak belirlenecek olup, her yıl bu bedel belediye yemize ödenecektir.
- 7- Ön bahçelerinde daha önce bu yönetmelik şartlarında belirtilen maddelere göre farklı yapılmış imalatı olan işletmeler için 2 sene içerisinde yönetmelik şartlarında belirtilen duruma getirmeleri şarttır.(Yapı Kayıt Belgesi alanlar hariç.)
- 8- Ön bahçe imalatlarına ayrıca herhangi bir eklenti yapılamaz.
- 9- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik kapsamında, yangın kaçış mesafeleri de dikkate alınarak gerekli yangın güvenlik önlemleri alınacaktır.
Ön bahçe imalatında kullanılacak cihazların, mevcut yapıların elektrik, Telekom, içme suyu, atık su hatları v.b. gibi alt yapı elemanlarına herhangi bir zarar vermemesi açısından gerekli önlemler alınacaktır. Bu konuda Sanayi Sitesi tarafından ilgili kurumlardan alınan uygunluk belgeleri ilgili idareye sunulacaktır.

Projelendirme

MADDE 7- (1) Ön Bahçe imalatları, etrafı sökülür, takılır, katlanır demonte malzemeden imal edilecek şekilde projelendirilecektir. Plan ve Proje Müdürlüğü'nden onaylı aplikasyon da evrak ekinde sunulacaktır.

(2) Ön bahçe uygulaması, mevcut işyerinin mimari projesindeki mahya kotunu aşmayacak şekilde olacaktır.

(3) Ön bahçe imalatları tasarımında mevcut ana yapının dış cephesi ile uyumu dikkate alınacak, iskelet rengi ve kullanılacak malzeme rengi tüm site için geçerli olacak şekilde site yönetiminin belirlemiş olduğu renk tonlarında ve belediyece onaylanmış haliyle uygulamaya konacaktır.

(4) Mevcut işyerinin dış cephesindeki doğrama veya cam tamamen kaldırılarak ilave yapılacak sundurma ile bir bütünlük oluşturamaz ancak, işyerindeki mevcut dış cephe doğraması katlanabilir cam sistemi yapılabilecektir.

(5) Kullanılacak tüm malzemeler yürürlükteki standartlara uygun, hafif ve yangına dayanıklı ürünler olacaktır.

(6) İlgili idareye sunulacak, 3 boyutlu çizimleri kapsayan uygulama projesi, binanın idarece onaylı yapı inşaat ruhsatına esas mimari projesi baz alınarak hazırlanacak ve projesini hazırlayan mimar tarafından onaylanacaktır.

a) 1/200 ölçekli vaziyet planında, bina - dükkan girişi, çekme mesafesi, yol sınırı, kaldırım sınırı, parsel sınırı vb. bilgiler belirtilecektir.

b) 1/50 ölçeğinde hazırlanacak plan, kesit ve görünüşlerde, ön bahçe kullanım alanlarının net ölçüleri ve m2 si belirtilecektir.

c) Malzeme bilgilerini içeren 1/20 ölçekli sistem detaylarında, malzeme bilgisi, renk, taşıyıcı ayak ölçüleri belirtilecektir.

d) Sundurmaların projelendirilmesinde kent estetiği öncelikle dikkate alınacaktır.

e) Gerekli görülmesi halinde statik rapor istenebilecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İşletme Sahibi Sorumlulukları, İzin Belgesi Süresi, İzin Belgesi süre Uzatımı

İşletme Sahibi Sorumlulukları

MADD 8 - (1) İşletme sahibi ve ya mal sahibince, ön bahçe kullanımı için site yönetimince genel kurulda alınan ve karar defterine işlenmiş, bizzat imzalanmış noter onaylı karar defteri suretini idaremize sunacaktır.

(2) Ön bahçe kullanımı için izin belgesi işletme adına düzenlenir. İşletmenin mevcut yerdeki işletme ruhsatı kaydının kapanması halinde izin belgeleri geçersiz olur ve işletme sahibi herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

(3) Mimari uygulama projesini hazırlayan mimarın, ana binanın proje müellifi olan mimardan farklı olması durumunda yaşanabilecek muvafakat sorunlarının çözümü işletme sahibinin sorumluluğundadır.

(4) İzin belgesi süre uzatımı talebinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut imatları herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına daire noter onaylı taahhütnameyi, ilk izin belgesi müracaatı sırasında gerekli olan belgelerle birlikte ilgili müdürlüğe sunacaktır.

(5) İzin belgesi süresinin bitmesi halinde, yeniden izin alınarak sürenin uzatılmaması veya süre uzatımı talebinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmemesi durumunda, ön bahçe imalatı işletme sahibi veya mal sahibince tamamen kaldırılacaktır. Söz konusu imalatın kaldırılmaması durumunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. Maddeleri kapsamında işlem yapılacaktır. İşlem yapılmasına rağmen söz konusu imalatın sahibince kaldırılmaması halinde imalat belediyemizce kaldırılacak ve masrafı %20 fazlası ile işletme sahibi veya mal sahibinden tahsil edilecektir.

İzin Belgesi Süresi

MADDE 9 – (1) Ön bahçe imalatı ve kullanımına yönelik İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce düzenlenecek izin belgesinin süresi 1 (bir) yıl olacaktır.

İzin Belgesi Süre Uzatımı

MADDE 10 – (1) İlgili idarece düzenlenen izin belgesinin 1 (bir) yıllık kullanım süresinin bitiminde, talep edilmesi ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün de uygun görmesi halinde süre 1 (bir) yıl uzatılabilecektir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İzin Belgesi Başvuru Evrakları

Başvuru Evrakları

MADDE 11 – (1) Ön bahçe kullanımı, izin belgesi için ilgili idareye sunulacak evraklar;

- a) Talebin içeriğini ihtiva eden dilekçe,
- b) İzin belgesi süre uzatımı talebinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce uygun görülmemesi halinde, işletme sahibinin mevcut ön bahçe imatlarını herhangi bir hak talep etmeden tamamen kaldıracağına daire noter onaylı taahhütname,
- c) Site yönetimince genel kurulda alınan ve karar defterine işlenmiş, bizzat imzalanmış noter onaylı karar defteri sureti,
- d) Yönetmeliğin 7. maddesinin 6. Fıkrası ve (a), (b), (c), (d) alt bentlerinde belirtilen özelliklerde hazırlanmış mimari uygulama projesi,
- e) Harita Mühendisi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış aplikasyon belgesi,
- f) Gerekli olması halinde statik proje,
- g) Tapu kaydı örneği,
- h) Kiracı ise kira sözleşmesi,
- i) Mal sahibi ve İşletme sahibinin kimlik belgesi fotokopisi,
- j) Sanayi sitesi, site yönetim planı,
- k) Mevcut işyerine ait İşyeri işletme ruhsatı,
- k) Binanın mevcut halinin değişik açılardan çekilmiş en az 4 (dört) adet güncel fotoğrafı,

BEŞİNCİ BÖLÜM

İlgili İdarenin Sorumlulukları, Sundurma Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti İlgili İdarenin Sorumlulukları

MADDE 12- (1) Geçici izin belgesi için 11. madde kapsamında hazırlanmış belgeler ile birlikte ilgili idareye başvurulması halinde;

a) İlgili idare başvuru tarihinden itibaren en geç 5 gün içerisinde yerinde tespit yapacak ve herhangi bir olumsuzluk halinde en geç 10 gün içerisinde başvuru sahibine yazılı olarak bilgi verecektir.

b) Yerinde yapılan tespitte herhangi bir olumsuzluk bulunmaması halinde, izin belgesi ücretinin yatırıldığına dair makbuzu da talep ederek diğer tüm kontrolleri yapacaktır,

c) Yapılan kontrol neticesinde uygun görülen talepler en geç 15 gün içerisinde sonuçlandırılacak ve geçici izin belgesi düzenlenerek başvuru sahibine verilecektir.

Proje Onayı ve İzin Belgesi Ücreti

MADDE 13 - (1) Yeni düzenlenecek proje onayı ve izin belgesi için, sokağın rayiç bedelinin %10 oranıyla, kullanılan m² ile çarpımı kadar ücret alınacaktır.

(2) Bir yıllık izin süresinin dolması halinde, sürenin uzatılması amacıyla yapılacak başvurularda Belediye Meclisince belirlenmiş ücret tarifesine göre izin belgesi yenileme ücreti alınacaktır. Yenilenen belgenin geçerlilik süresi yine bir yıl olacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

Diğer Hususlar, Yürürlük ve Yürütme

Diğer Hususlar

MADDE 14 - (1) Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenmiş ön bahçelerde, yönetmeliğin 6. maddesinin 2. fıkrası hükümleri hariç tüm hakları mükteseptir.

(2) İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne düzenlenecek yeni veya yenileme amaçlı izin belgesinin bir örneği Zabıta Müdürlüğüne gönderilecektir.

Yürürlük

MADDE 15 -(1) Bu yönetmelik, Çorlu Belediye Meclisince kabul edilerek onayladığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 16- (1) Bu yönetmelik hükümleri Belediye Başkanı yürütür.

İMAR KOMİSYONU RAPORU-2

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Edirne Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'na gönderilmek üzere uygunluk görüşü.

TALEP: Çorlu Belediye Meclisi'nin 06/10/2021 tarih ve 2021/190 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; İlçemiz, Cemaliye Mahallesi 117 ada 4-5-6-7-8 nolu parsellere ilişkin hazırlanan imar planı değişiklik tekliflerinin Edirne Kültür Varlıkları Koruma Kurulu Kararı ile tescil edilen Koruma Alanı Sınırı içinde kalması nedeniyle Edirne Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'na gönderilmek üzere uygunluklarının değerlendirilmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Talep komisyonumuzca incelenmiş olup; imar planlarında "Ticaret Alanı" fonksiyonunda kalan Cemaliye Mahallesi 117 ada 4-5-6-7-8 nolu parsellerin "BHA (İdari Hizmet Binası)" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği uygun olarak değerlendirilmiş ve Edirne Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'na gönderilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.(15/10/2021)

Cihan GAYGUSUZUOĞLU
Komisyon Başkanı

Kenal ERGİN
Üye

Bilgehan ÇAĞLAR
Üye

Mustafa Eryılmaz
Üye

Vijdan YILMAZ
Üye

215

İMAR KOMİSYONU RAPORU-3

KONU: 23 09 2021 tarih ve 1085916 sayılı dilekçeye konu İlçemiz Hatip Mahallesi 73 ada 67 nolu parsel ile ilişkin hazırlanacak imar planı değişikliği için görüş talebi.

TALEP: Çorlu Belediye Meclisi'nin 06/10/2021 tarih ve 2021/193 sayılı kararı ile komisyonunuza havale edilen, İlçemiz Hatip Mahallesi /3 ada 6/ nolu parsel ile ilişkin hazırlanan plan taslağı için görüş talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, İlçemiz Hatip Mahallesi 73 ada 67 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında "B-6" olan yapılaşma şartının "A-11" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan plan taslağına uygun görüş verilmesine ve plan değişikliği teklif dosyasına ilişkin iş ve işlemler tamamlandıktan sonra Plan ve Proje Müdürlüğü'ne sunulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.(19/10/2021)

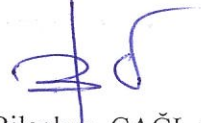
Cihan GAYGUSUZUOĞLU
Komisyon Başkanı



Kemal ERGİN
Üye



Bilgehan ÇAĞLAR
Üye



Mustafa Eryılmaz
Üye



Vijdan YILMAZ
Üye



İMAR KOMİSYON RAPORU-4

KONU: Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28/05/2021 tarih ve 1058129 sayılı, yapı ruhsatı iş ve işlemlerinin altyapı hizmetlerinin sunulmasına kadar kısıtlanacak bölgelerin tespiti yazısı.

TALEP: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Gelişme Alanlarında Yapı Ruhsatı kenar başlıklı 23 üncü maddesi "İskan hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için; a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması, b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması, şarttır. Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılana..." hükmü bulunmakta olduğundan, yetki ve sorumluluğumuzda olmayan, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, elektrik, telefon vs. altyapı hizmetlerinin ilgili yatırımcı kurumunca henüz sunulmadığı, yakın bir zamanda projelendirilip tanımlanma planının bulunmadığı, İlçemiz dahilinde parselasyon işlemleri tanımlanmış alanlara yönelik olarak yapı ruhsatı iş ve işlemlerinin altyapı hizmetlerinin sunulmasına kadar kısıtlanacak bölgelerin tespit edilmesi talep edilmiştir.

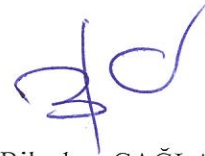
KOMİSYON KARARI: Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, konuya ilişkin olarak taşkın maruz kalan bölgelerle ilgili olarak 1/1000 ölçekli Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları'nda düzenleme yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır. (19/10/2021)

Cihan GAYGUSUZOĞLU
Komisyon Başkanı



Kemal ERGİN
Üye



Bilgehan ÇAĞLAR
Üye

Mustafa Eryılmaz
Üye



Vijdan YILMAZ
Üye

217