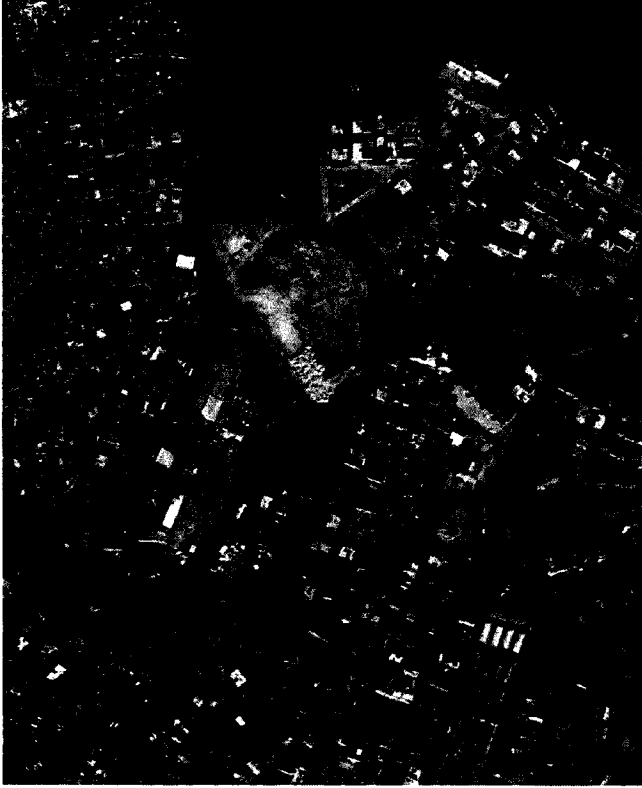
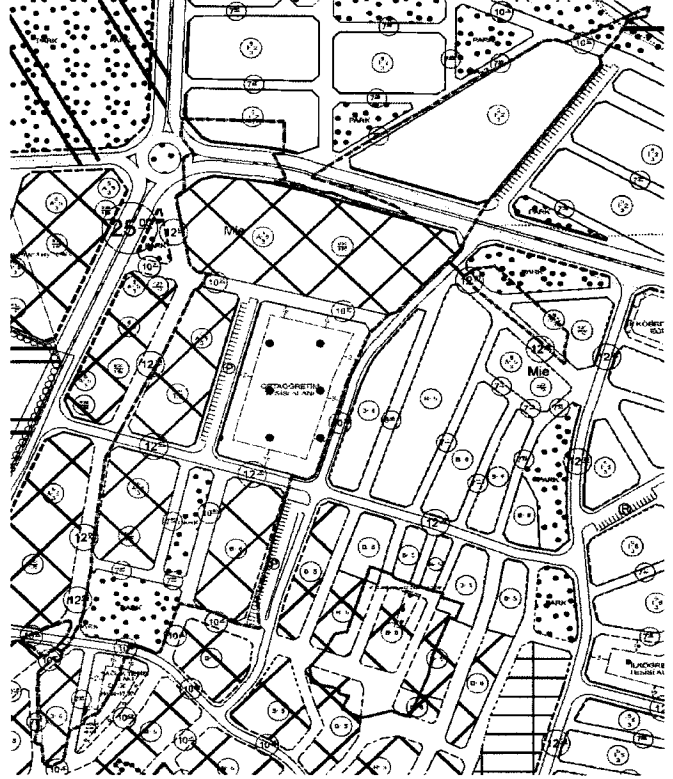


Giriş

Parselasyon Planı Açıklama Raporuna konu iş; 'Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Cemaliye, Hıdırağa ve Silahtarağa Mahallelerinde bulunan Yaklaşık 6.87 Hektarlık Alana İlişkin, 3194 sayılı kanununun 18.maddesinin uygulaması işlemidir.



-Uygulama Alanı Genel Görünüm



-Uygulama Alanı Plan Görüntüsü

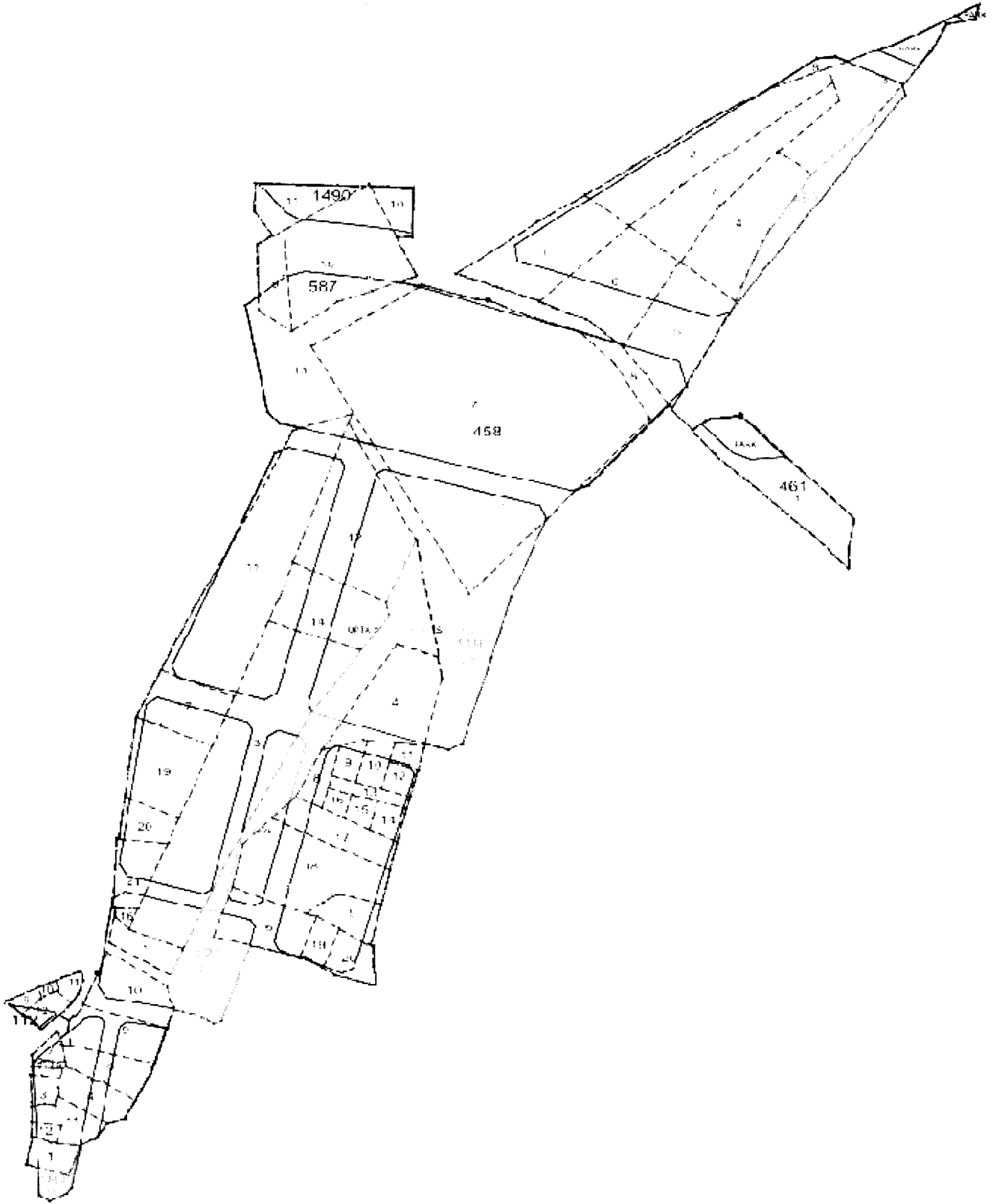
Söz konusu alan, üç farklı mahallenin kesişim noktasında bulunup genel olarak yapılaşmanın yoğun olduğu ve çoğunlukla eski yapıların bulunduğu bölgede kalmaktadır. İdarenin bu alanda 3194 sayılı kanununun 18. Madde Uygulaması yapmak istemesinin temel gerekçesi onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan yol ve kamu alanlarının (Okul, Sağlık alanı, Park) kamuya kazandırılması ve olası enformel yapılaşmayı önlemek için düzgün şekilli imar parselleri üretmektir. Ayrıca belediyenin bölgede bulunan boş parsellerden gelen yapı ruhsatı taleplerini de karşılayabilmesi gerekmektedir. Özellikle uygulama alanında bulunan, devamlılığı olan ve ana ulaşım ağına doğrudan etki eden 25 m'lik imar yolunun açılabilmesi 3194 sayılı kanununun 18. Maddesini uygulama zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır.

Uygulama yapılmak istenen bölgede yoğun küçük hisseli parseller de bulunmaktadır. Özellikle 457 Ada 2,3,4,5 ve 7 no'lu parseller hem hisseli hem de yoğun kaçak yapılaşmanın olduğu parseller olarak dikkat çekmektedir.

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 , çatak olarak gözükken kısımlar maliye hazinesi adına ihdas edilip uygulamaya o ihda edilen alanlar üzerinden sokulmuştur. Bu alanlar;

- 119 Ada 21 Parsel =2058.82 m2 (Çataktan İhdas)
- 121 Ada 22 Parsel=3829,54 m2 (Dereden İhdas)
- 189 Ada 13 Parsel=213,50 m2 (Dereden İhdas)
- 457 Ada 9 Parsel=971,12 m2 (Çataktan İhdas)

İmza



-Maliye Hazinesi adına ihdas edilen alanlar

Handwritten signatures and initials.

Yine 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 handi parsellerde kaldığını gösteren "Yapı-Muhtesat Cetveli" düzenlenip uygulama cildine eklenmiştir.

Uygulama Alanındaki Mülkiyet Durumu

Uygulama alanında toplam 61 adet kadastral parsel bulunmaktadır. Bu parsellerin 9 tanesi kamu mülkiyetine ait (5 adet Çorlu Belediyesi,4 adet Maliye Hazinesi), diğer parsellerin tamamı özel mülkiyet parselleridir. Uygulamaya giren kadastro parsellerinin tümü düzenleme alanına tam olarak girmiş, hiçbir parsel için ayırma çapı düzenlenmemiştir.

Uygulamaya giren parseller şunlardır:

Özel Mülkiyet Parselleri(52 adet):

Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçüm	Fiili Durum
Hıdırağa	112/9	110.00	Boş Alan
Hıdırağa	112/10	50.00	Boş Alan
Hıdırağa	112/11	114.00	Boş Alan
Hıdırağa	112/12	228.00	Üzerinde 2 adet Ruhsatsız yapı var
Silahtarağa	457/1	1920.00	Boş Alan
Silahtarağa	457/2	2240.00	Üzerinde 13 adet Ruhsatsız yapı var
Silahtarağa	457/3	2000.00	Üzerinde 17 adet Ruhsatsız yapı var. Binaların birçoğu yola tecavüzlüdür.
Silahtarağa	457/4	1880.00	Üzerinde 13 adet Ruhsatsız yapı var, bazıları yola tecavüzlü.
Silahtarağa	457/5	1880.00	Üzerinde18 adet Ruhsatsız yapı var, bazı binalar yola tecavüzlü
Silahtarağa	457/6	1920.00	Boş alan
Silahtarağa	457/7	1960.00	Üzerinde 7 adet Ruhsatsız yapı var.
Silahtarağa	458/7	13673.00	Boş Alan
Silahtarağa	461/1	1840.00	Üzerinde Muhtarlık binası olan arsa.
Silahtarağa	587/9	560.00	Boş Alan
Silahtarağa	587/10	2650.00	Boş Alan
Silahtarağa	1490/10	360.00	Boş Alan
Silahtarağa	1490/11	753.00	Boş Alan
Cemaliye	119/4	1616.00	Boş Alan
Cemaliye	119/5	480.00	Boş Alan
Cemaliye	119/6	1026.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/8	315.00	Üzerinde Harabe Bina var.
Cemaliye	119/9	226.00	Üzerinde 3 adet Ruhsatsız yapı var.
Cemaliye	119/10	300.00	Üzerinde 1 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	119/11	164.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/12	195.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/13	253.00	Üzerinde 2 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	119/14	230.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/15	182.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/16	146.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/17	815.00	Üzerinde Bina ve Müştemilatı var.
Cemaliye	119/18	2147.00	Üzerinde Harabe Bina ve Hurdalık var.
Cemaliye	119/19	244.00	Boş Alan
Cemaliye	119/20	451.00	Üzerinde 2 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	121/1	424.00	Boş Alan
Cemaliye	121/11	4342.00	Üzerinde ambalaj fabrikası var.
Cemaliye	121/12	2722.00	Boş Alan
Cemaliye	121/13	5578.00	Boş Alan
Cemaliye	121/14	1413.00	Boş Alan
Cemaliye	121/16	76.00	Üzerinde Harabe Bina ve Hurdalık var.

Cemaliye	121/17	996.87	Üzerinde ağaç ürünleri tesisi var.
Cemaliye	121/19	1328.13	Üzerinde âtil un fabrikası var
Cemaliye	121/20	434.00	Üzerinde âtil un fabrikası var
Cemaliye	121/21	619.00	Üzerinde 2 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	189/1	326.00	Üzerinde 4 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	189/3	185.00	Üzerinde Harabe Bina var.
Cemaliye	189/4	571.00	Üzerinde Harabe Bina ve Hurda var.
Cemaliye	189/5	26.00	Üzerinde 1 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	189/6	48.00	Üzerinde 1 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	189/8	618.00	Üzerinde çok sayıda Harabe Bina var
Cemaliye	189/10	949.00	Üzerinde 1 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	189/11	484.78	Üzerinde 1 adet Ruhsatsız yapı var
Cemaliye	189/12	115.22	Üzerinde 1 adet Ruhsatsız yapı var

Kamu Mülkiyetinde olan parseller (9 adet):

Mahalle	Ada/Parsel	Yüzölçüm	Fiili Durum	Malik
Silahtarağa	457/8	137.4	Boş Alan	Çorlu Belediyesi
Silahtarağa	458/8	556.56	Boş Alan	Çorlu Belediyesi
Silahtarağa	587/13	2363.12	Boş Alan	Çorlu Belediyesi
Silahtarağa	547/9	971,12	Boş Alan	Maliye Hazinesi (Çataktan İhdas)
Cemaliye	189/7	134	Boş Alan	Çorlu Belediyesi
Cemaliye	189/13	213,50	Boş Alan	Maliye Hazinesi (Çataktan İhdas)
Cemaliye	189/9	910	Boş Alan	Çorlu Belediyesi
Cemaliye	119/21	2058,82	Boş Alan	Maliye Hazinesi (Çataktan İhdas)
Cemaliye	121/22	3829,54	Boş Alan	Maliye Hazinesi (Çataktan İhdas)

Çalışma alanında kalan parsellerin çoğu ilk tapulamadan gelen parseller olup, parsel bazında fazla bir değişiklik olmamıştır. Bazı parsellerde daha önce 3194 sayılı kanunun 15. Ve 16. Maddelerine istinaden yapılmış bedelsiz terkler hesaba katılarak, mevcut uygulamanın DOP'undan eksik olan parsellerden DOP farkı alındı, güncel DOP'tan fazla olan parsellerden ise ilave DOP alınmadı.

- 458/7 Parselin eski DOP'u = 0,0334370
- 121/12 Parselin eski DOP'u = 0,2084908

Parsellerin DOP farkı alındı,

- 1490/10 Parselin eski DOP'u = 0,5959913
- 1490/11 Parselin eski DOP'u = 0,5959931

Uygulamanın DOP'u 0.4340265 olduğu için bu iki parselden herhangi bir ilave DOP alınmamış, uygulamaya girdiği gibi çıkmıştır. Uygulama alanında kamulaştırma işlemi ve bağış işlemi bulunmamaktadır.

Alanda özel kanunla korunan parsel bulunmamaktadır. Ayrıca bazı parsel maliklerinin tapu kaydında soyadları 'Null' olarak geçmektedir.

İmar Planına İlişkin

Parselasyon planının yasal dayanağını oluşturan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Çorlu Belediyesi Belediye meclisince 06.02.2014 tarihinde "İlave - Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" başlığıyla onanmıştır.
Onay Tarihi : 06.02.2014

Belediye Meclis Kararı No : 77

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarının 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 = 0.4386619 dur.
DOP'a konu olan alanlar:

Orta Öğretim Tesisi Alanı (Parsel:3183/1) =10083.46 m²
Sağlık Tesisi Alanı (Parsel:1567/2) =904.11 m²
Park1 (Parsel:3187/1) =3461.67 m²
Park2(Parsel:3185/1) =1612.22 m²
Park3(Parsel:3180/1) =472.64 m²
Park4(Parsel:3178/1) =318.74 m²
Park5(Parsel:3178/2) =49.16 m²
Yol=16188,49 m² olmak üzere
Toplam = 33090,49 m² dir.
Toplam Kadastro Parsel Alanı (Toplam Pay) = 75435,06 m² dir
Toplam İmara Tahsis (Toplam İmar Ada Alanı) = 43457,57 m² dir

Alanda bulunan 1490 Ada 10 ve 11 no'lu parseller daha önce 15.ve 16. Madde uygulamalarıyla %59. 60 oranında bedelsiz terk yapması ve bu oranın güncel DOP'tan büyük olması nedeniyle bu iki parselden DOP kesintisi yapılmamıştır.

Dağıtım

Dağıtım işlemi "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği"nin 17. Maddesinde belirtilen hususlar esas alınarak yapıldı.Tahsisler yapılırken dikkat ettiğimiz temel kriter, ilgili yönetmelik gereği mevcut yapılaşmaların korunması ve 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 herhangi bir hisse çözümü yapılmadı.

Uygulama alanında müstaklil bir imar parseline tahsisi sağlanamayacak çok fazla küçük yüzölçümlü taşınmazın bulunması, ideal bir dağıtımın gerçekleştirilebilmesini zorlaştırır da, mümkün mertebe çok fazla hisseli parsel oluşmamasına özen gösterildi. fazla küçük hisse bulunmaktadır. Düzenleme alanında bulunan belediye parselleri ve bir adet maliye hazinesine ait parsel, dağıtımdaki sorunları gidermek,vatandaşların birbirleriyle minimum düzeyde hissli hale gelmesini sağlamak amacıyla müsait olan parseller hisseli olarak dağıtılmıştır.

Ancak yukarıda bahsettiğimiz tüm çabalara rağmen bazı hisselendirmelerin yapılması kaçınılmaz olmuştur. Bölgenin eski yerleşim birimi olması sebebiyle mülkiyet durumu genellikle yüzölçüm olarak çok küçük ve hisseli kadastral parsellerden oluşuyor. Bu durum da, uygulama içinde bazı hisselendirmeleri yapmamızı kaçınılmaz kılmıştır.

Uygulama sahasında 27 adet parsel ticaret + konut alanında,5 adet parsel konut alanında,1 adet parsel Orta Öğretim Tesisi alanında, 1 adet parsel ise Sağlık Tesisi Alanında olmak üzere tescile konu olan 10 adet imar adası ve 34 adet imar parseli mevcuttur,bu parsellerin 2 tanesi(Sağlık Tesisi Alanı ve Öğretim Tesisi alanı) DOP'tan karşılanarak tescil edilecektir.

Özlem YAMAÇ
Harita ve Kadastro
Mühendisi

Ersin ÇELİK
Plan ve Proje Md. V.

EROL GÖLÇEK
Harita Mühendisi
Diploma No : 5093 / Oda Sicil No : 4939
Kazımîye Muh. Karadeniz Cd. No : 50-1/19
Çorlu/TEKİRDAĞ Çorlu VD : 48010008144

E. Gölçek