

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÇORLU İLÇESİ, HATİP MAHALLESİ, 428 ADA 1 NOLU PARSEL, 438 ADA 1 NOLU PARSEL VE ÇEVRESİNE AİT NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



2025

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Plan değişiklik alanı Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi sınırları içerisinde kalan 428 ada 1 parsel, 438 ada 1 parsellerin tamamı ile 426 ada 17, 18, 24, 38 parseller, 420 ada 5 ve 130 parsellerin 35 metre genişliğindeki imar yolunda kalan kısımlarını kapsamaktadır. Plan değişiklik alanı 155,667 m²'lik alanı kapsamaktadır.

şekil 1 : Planlama Alanının Konumu



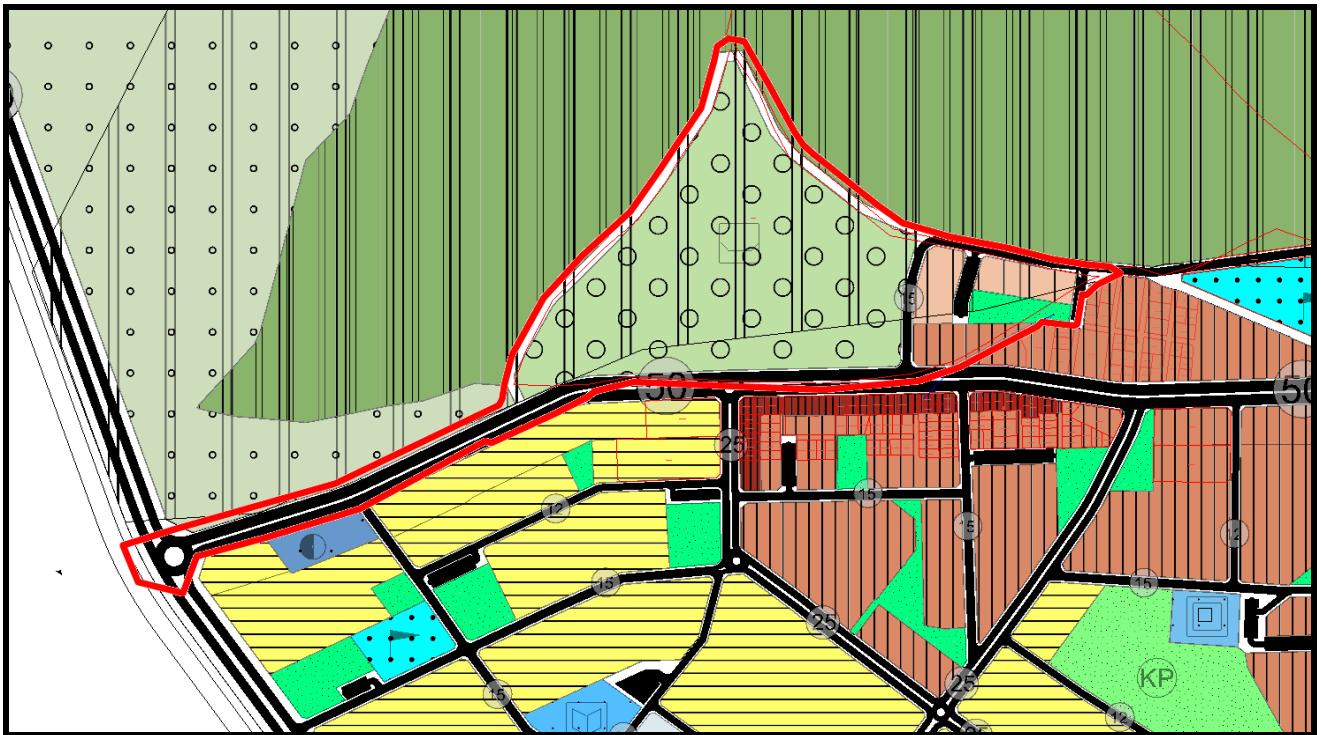
şekil 2 : Plan Değişiklik Alanı



Plan değişiklik alanının sınırları 05/12/2013 tarih ve 2013/146 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan Çorlu İlçesi İlave Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 06/02/2014 tarih ve 2014/77 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan Çorlu İlçesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı sınırları içerisinde kalmaktadır.

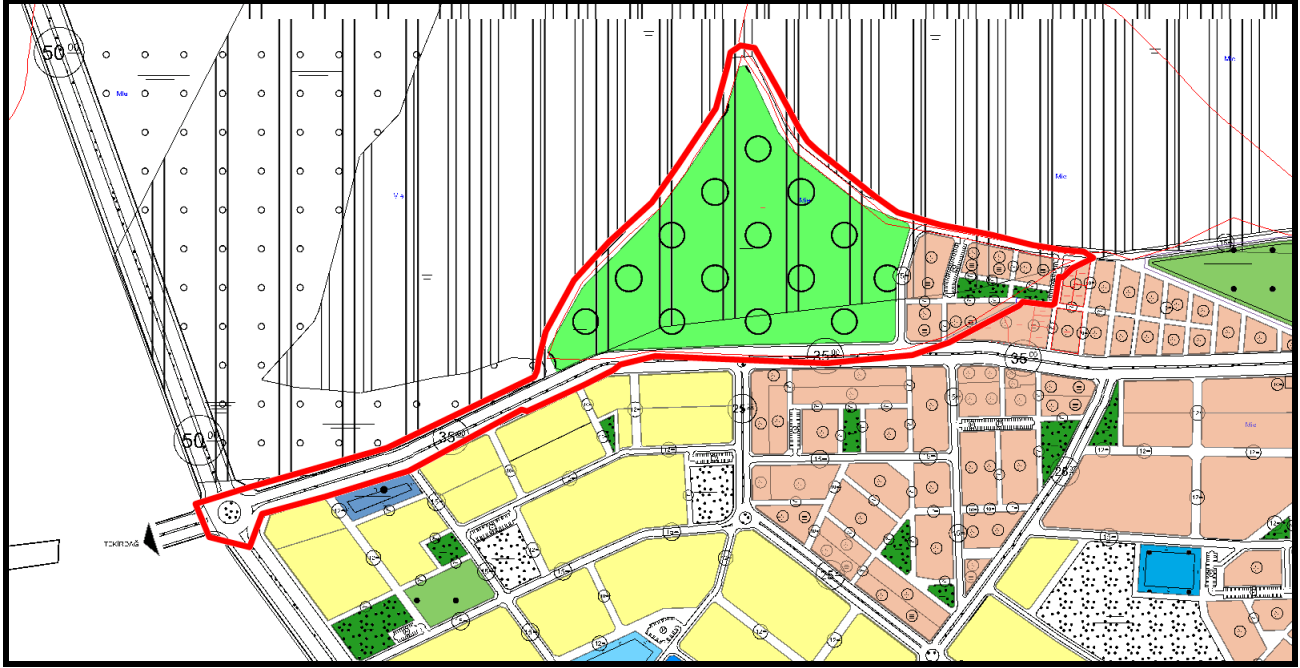
Plan değişikliği alanı 05/12/2013 tarih ve 2013/146 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; Mezarlık Alanı, Konut Alanı, Park Alanı ve m² Yol Alanı hakim fonksiyonunda kalmaktadır

Şekil 3: 05/12/2013 tarih ve 2013/146 sayılı Çorlu B.M.K. ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli NİP



Plan değişikliği alanı 05/12/2013 tarih ve 2013/146 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; Mezarlık Alanı, Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

Şekil 4: 05/12/2013 tarih ve 2013/146 sayılı Çorlu B.M.K. ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli UİP



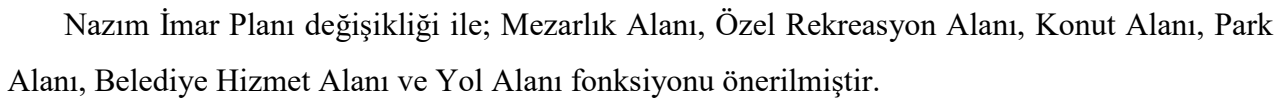
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 09.04.2021 tarihli ve E-52724212-752.01.02-32271 ile İlimiz, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 ada, 1 nolu taşınmaz maliki vekilinin ilgili taşınmazın % 90'ının imar planında mezarlık alanında kalması nedeniyle Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'ne karşı hukuki el atma şeklinde kamulaştırma davası açılacağı bildirilerek, söz konusu alanda kamu eline geçmesi gereken alanların yasal sınır içinde kalacak şekilde revizyon imar planı çalışması yapılarak, akabinde taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca imar uygulaması yapılarak konunun kamulaştırmaya mahal vermeyecek şekilde çözüme ulaştırılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep doğrultusunda Kurumumuzca gerekli çalışmalar yapılmış olup; Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 Ada 1 Nolu Parsel, 438 Ada 1 Nolu Parsel Ve Çevresine Ait Nazım Ve Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

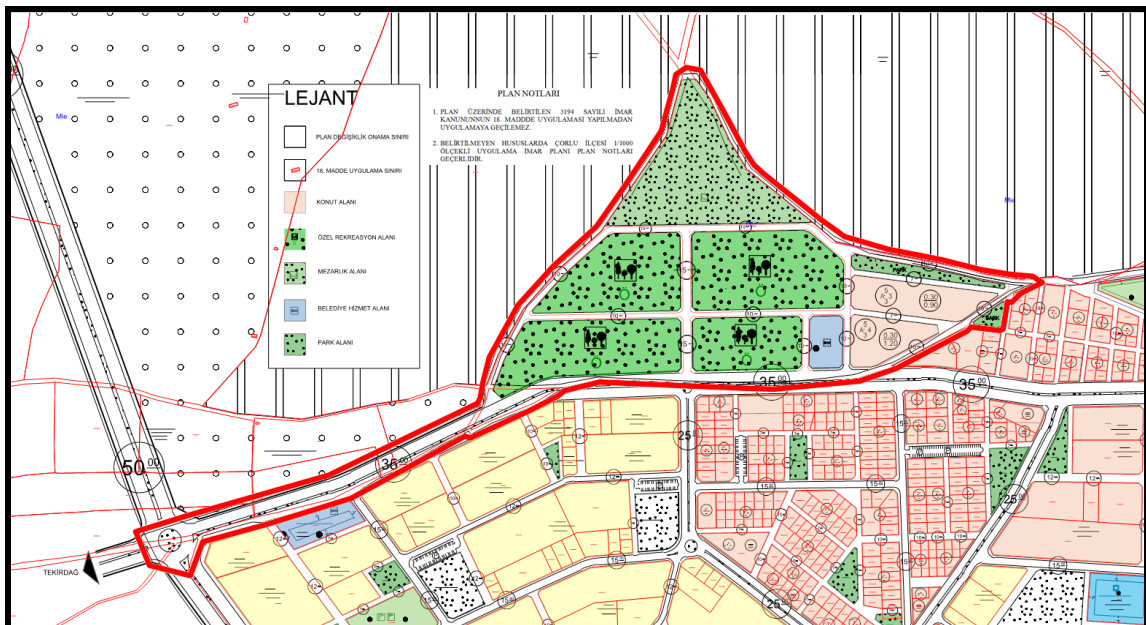
Hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişiklikleriyle; Mezarlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Yol Alanı, Özel Rekreasyon Alanı ve Konut Alanı fonksiyonları yeniden düzenlenmiştir.

Hazırlanan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 Ada 1 nolu Parsel, 438 Ada 1 nolu Parsel ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/5000 Ölçekli NİP



Şekil 6: 3.04.2022 tarih ve 505 sayılı kararıyla onaylan Tekirdağ Büyükşehir B.M.K. ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli UİP



Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2022 tarihli ve 505 sayılı kararıyla onaylanan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 Ada 1 nolu Parsel, 438 Ada 1 nolu Parsel ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine Parsel maliklerince Tekirdağ 2. İdare Mahkemesinde plan değişikliklerinin iptali istemiyle dava açılmış olup Tekirdağ 2. İdare Mahkemesinin 25.10.2023 tarih ve 2022/853 Esas, 2023/782 Karar numaralı kararı ile **“dava konusu işlemin iptaline”** karar verilmiştir.

Söz konusu karar Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi 1. Hukuk Müşavirliğince yürütmenin durdurulması talepli istinaf yoluna başvurulmuştur.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin 25.12.2023 tarihli ve 2023/2193 E. Sayılı kararı ile 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 52/1. maddesi uyarınca davalı idarenin yürütmenin durdurulması isteminin reddine, kesin olmak üzere karar verilmiştir.

Söz konusu karar Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi 1. Hukuk Müşavirliğince Danıştay nezdinde yürütmenin durdurulması talepli temyiz yoluna başvurulmuştur. Danıştay 6. Dairesi 09.07.2024 tarihinde temyiz edilen istinaf kararının yürütmenin durdurulması isteminin karşı tarafın cevabı alındıktan veya yasal cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine karar vermiştir.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2022 tarihli ve 505 sayılı kararıyla onaylanan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 Ada 1 nolu Parsel, 438 Ada 1 nolu Parsel ve Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine Parsel maliklerince Çorlu 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde T.C.ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI ve TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI arasında Kamulaştırma (Kamulaştırmasız El Atma Nedeniyle Tazminat) davası açılmış olup, dava kapsamında çıkan 04.12.2023 tarihli bilirkişi raporunun sonuç ve kanaat kısmında;

“Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Hatip Mahallesi 428 Ada 1 parsel nolu 140960.00 m² miktarındaki Tarla vasıflı taşınmazın 22896.05 m² lik kısmının Mezarlık Alanında, 3211.19 m² lik kısmının Park Alanında, 3503.08 m² lik kısmının Belediye Hizmet Alanında, 8704.15 m² ve 6165.46 m² lik TOPLAM 14869.61 m² lik kısmının Gelişme Konut Alanında, 17656.06 m², 22528.32 m², 11480.03 m² ve 19400.86 m² lik TOPLAM 71065.27 m² lik kısmının Rekreasyon Alanında geri kalan 25414.80 m² lik kısmının İmar Yolunda kaldığını tesbit ettim." denmiştir. Takdir Sayın Mahkeme'ye ait olmak üzere heyetimizce **dava konusu taşınmazın tamamına ait**

kamulaştırma bedeli 3.000,00 TL/m² x 140.960,00 m² = 422.880.000,00 TL (Dört yüz yirmi iki milyon sekiz yüz seksen bin Türk Lirası) olarak hesaplanmıştır.

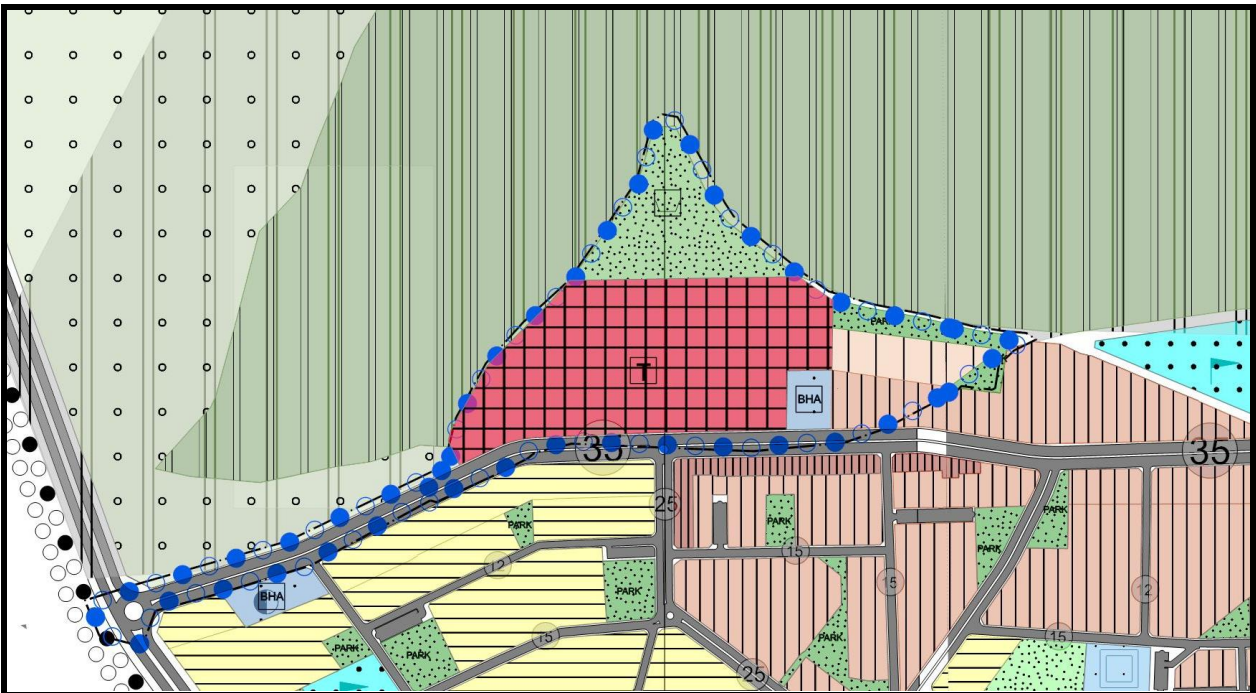
Söz konusu kamulaştırma bedelinin ne kadar tutarından hangi davalının sorumluluğunda olduğu Sayın Mahkeme'nin takdirindedir.” denilmektedir.

Hukuk Müşavirliği'nin 21.11.2023 tarih ve E-27845815-641.99[İd2022/498]-329765 sayılı yazısı ile Davacı Orhan ÜREDEN vd. tarafından, Tekirdağ 2. İdare Mahkemesinin 2022/853 E. nolu dosyası ile Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi aleyhine, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 ada 1 no'lu parselde taşınmazın Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2022 tarih ve 505 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle dava açıldığı Tekirdağ 2. İdare Mahkemesinin 25.10.2023 tarihli ve 2023/782 K. sayılı ilamı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, İdari Yargılama Usul Kanunu 28 inci maddeye göre mahkeme kararının en geç otuz gün içinde uygulanması gerektiği bildirilmiştir.

Yukarıda açıklanan sebeplerden dolayı Kurumumuzca gerekli çalışmalar yapılmış olup; Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, 428 Ada 1 Nolu Parsel, 438 Ada 1 Nolu Parsel Ve Çevresine Ait Nazım Ve Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğiyle; Mezarlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Yol Alanı, Ticaret Alanı ve Konut Alanı fonksiyonları yeniden düzenlenmiştir.

Şekil7: Nazım İmar Planı Değişikliği

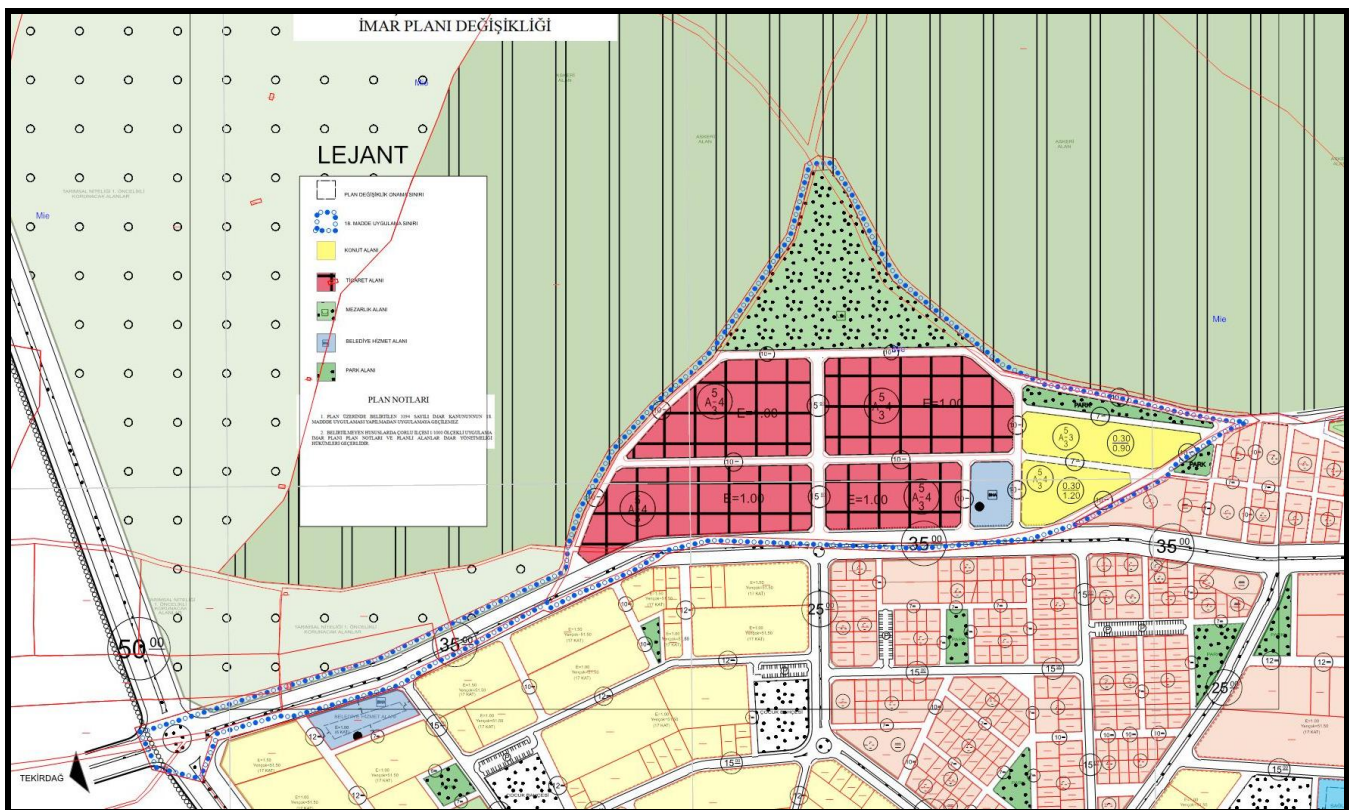


PLAN NOTU

1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ÇORLU İLÇESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Hazırlanan Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Şekil 8: Uygulama İmar Planı Değişikliği



PLAN NOTLARI

1. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ÇORLU İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Uygulama İmar Planı değişikliği ile; 26,608 m² Mezarlık Alanı, 71,581 m² Ticaret Alanı, 14,869 m² Konut Alanı, 4,100 m² Park Alanı, 3,503 m² Belediye Hizmet Alanı ve 34,300 m² Yol Alanı fonksiyonu önerilmiştir.

Önerilen 14,869 m² Konut Alanının büyüklüğü 06/02/2014 tarih ve 2014/77 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan Çorlu İlçesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında önerilen konut alanı büyüklüğü ile aynı olup konut alanında herhangi bir artış gerçekleştirilmemiştir.

Ticaret Alanlarında Ayrık Nizam 4 Kat, Emsal:1.00 yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Konut Alanın 6,165 m²'lik kısmına (06/02/2014 tarih ve 2014/77 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan Çorlu İlçesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında tanımlanan yapılaşma koşulları ile aynı yapılaşma koşulları tanımlanmıştır) Ayrık Nizam 4 Kat, TAKS:0,30 KAKS:1,20 yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Geride kalan 8,704 m²'lik Konut Alanına ise (06/02/2014 tarih ve 2014/77 sayılı Çorlu Belediyesi Meclis Kararı ile Onaylanan Çorlu İlçesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında tanımlanan yapılaşma koşulları ile aynı yapılaşma koşulları tanımlanmıştır) Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS:0,30 KAKS:0,90 yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Belediye Hizmet Alanına ise Yençok:12.50 metre, Emsal:1.00 yapılaşma koşulları tanımlanmıştır

Cüneyt ÇALKA
Şehir Plancısı

Önder İLKAY
Şehir Plancısı

Levent TURAN
Şehir Plancısı