

İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMALARINDA UYGULANACAK USUL VE ESASLARA İLİŞKİN GENELGE

BİRİNCİ BÖLÜM

Başlangıç Hükümleri

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Genelgenin amacı, Tekirdağ ili sınırları içerisinde yer alan ve ilgili kanun, yönetmelik ile diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapılması veya onaylanması Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisinde olan her tür ve ölçekteki imar planları ve plan değişikliklerinin hazırlanması ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Genelge, her tür ve ölçekteki imar planları ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Genelge 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. ve 8. maddeleri ile 10.07.2004 tarihli ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. ve 14. maddeleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

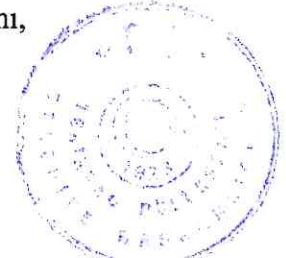
Tanımlar ve Genel Esaslar

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Genelgede geçen;

- a) TBB - Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığını,
- b) TBB Meclisi - Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisini,
- c) TBB Başkan - Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanını,
- d) İlçe Belediyesi - Tekirdağ İli sınırları içerisindeki İlçe Belediye Başkanlıklarını,
- e) İlçe Belediyesi Meclisi - Tekirdağ İli sınırları içerisindeki İlçe Belediye Meclislerini,

f) Nazım İmar Planı - varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, 1/25.000 ila 1/5.000 ölçeklerde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan planı,



g) Uygulama İmar Planı - tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren 1/1000 ölçekli planı,

h) PİN - İdarelerce yapılan, yaptırılan ve onaylanan mekânsal planların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca incelenmesi ve arşivlenmesi amacıyla her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklere yönelik; 31.12.2013 gün 2013/41 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı genelgesi uyarınca verilen Plan işlem numarasını,

i) Koruma Amaçlı İmar Planı - 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak sit alanlarında hazırlanan nazım ve uygulama imar planını,

İfade eder.

Genel Esaslar

MADDE 5- (1) İmar planlarının yapılması ve değiştirilmesinde temel alınacak genel esaslar şunlardır:

(1) Meri imar planlarında güncel ihtiyaçlar doğrultusunda; ana plan kararlarının sürekliliği, bütünlüğü, sosyal ve teknik donatı altyapısı, koruma-kullanma dengesi gözetilerek, nesnel ve bilimsel gerekçelere dayanan imar planı değişikliği sunulabilir.

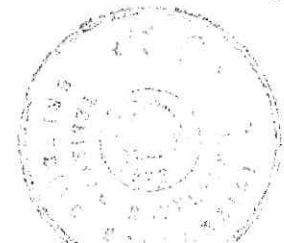
(2) Plan değişiklikleri planların kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst ölçekli planların kararlarına uygun olarak hazırlanır. Üst ölçekli plan kararlarına aykırı plan değişikliği sunulamaz.

(3) İmar planlarının veya imar planı değişikliklerinin yargı kararı ile yürütmesinin durdurulması veya iptal edilmesi sonucunda ilgili idarelerce yargı kararlarının icaplarına uygun olarak kararın idareye tebliğinden itibaren 2577 sayılı Kanunun ilgili hükmü uyarınca 30 gün içinde yeni plan çalışmaları gerçekleştirilecektir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı yönünden plansız durumda kalan alanlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığınca veya Büyükşehir belediyesi uygun görüşü ile birlikte ilçe belediyesince hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım imar planının onaylanmasına müteakip 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlçe Belediyeleri veya ilgisince hazırlanacaktır. Yargı kararıyla planı iptal edilen alana ilişkin olarak parsel malikleri de teklif plan dosyası hazırlanarak idareye sunulabilir.

(4) Koruma Amaçlı İmar Planı ve Değişiklikleri 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik hükümlerinde belirlenen usul ve esaslar kapsamında hazırlanacak olup, söz konusu mevzuat hükmünde belirtilen asgari yeterlilik düzeyine sahip plan müellifi şehir plancısının yanı sıra Koruma Amaçlı İmar Planı yapımı ekiplerinde,

a) Kentsel sit alanları için, restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış mimar, peyzaj mimarı, sanat tarihçisi, sosyolog,

b) Arkeolojik sit alanları için, restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış mimar, arkeolog, sosyolog,



c) Tarihi sit alanları için, mimar, tarihçi, sosyolog,

d) Doğal Sit alanları için sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak şehir plancısı ve peyzaj mimarı ile birlikte orman mühendisi, ziraat mühendisi, çevre mühendisi, mimar, harita-kadastro mühendisi, hidrolog, biyolog, zoolog, ekolog bulunması gerekmekte olup, karma sit alanlarında her bir sit türüne göre belirlenmiş meslek gruplarının imzalarının bulunması esastır.

Bu yönde eksiklik içeren teklif plan veya plan değişikliği dosyaları plan ölçeği fark etmeksizin iade edilir.

(5) Sit alanı dışında olup korunması gerekli kültür varlığı, anıt eser vb. koruma altına alınmış taşınır, taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu taşınmazlar ile bunların korunma alanında kalan veya korunma alanı belirlenmeyen alanlarda komşuluğunda bulunan taşınmazlara yönelik hazırlanacak teklif plan/ plan değişikliklerinde ilgili koruma kurulunun uygun görüşü alınacak olup, teklifin TBB Meclisince kurul kararı ile çelişki oluşturacak herhangi bir değişiklik yapılmaksızın uygun bulunması halinde plan/plan değişikliğinin dağıtımı yapılacaktır.

(6) Kamu kurum ve kuruluşları kendi mülkiyetinde ve/veya tasarrufunda olan alanlarda 1/5000 ölçekli plan veya plan değişikliği teklifi sunabilir.

(7) İlçe belediyelerinin bu genelgeye uygun olarak;

a) Kendi mülkiyetindeki ve/veya tasarruflarındaki taşınmazlara yönelik,

b) Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda ilçe belediyesinin yatırım programına aldığı sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı veya Plan Değişikliği teklifi sunabilir. Bu kapsamda ilçe belediyelerince hazırlanacak olan plan/plan değişikliklerinde, sosyal ve teknik altyapı alanına alınması istenen taşınmazın özel/tüzel mülkiyete sahip olması halinde; maliklerin tamamının muvafakatinin alınması, anlaşma sağlanamaması halinde söz konusu yatırımın gecikmesine sebebiyet verilmemesi amacıyla kamulaştırma programına ilişkin İlçe Başkanlık Oluru alınması kaydıyla sunulabilir.

8) Meri mevzuat hükümleri uyarınca Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisinde olan alanlara ilişkin mülkiyet sahibi kişi veya kişiler veya yasal vekillerince kendi mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin 1/5000 ölçekli plan veya plan değişikliği teklifi sunabilir. Kamuya terkinli tescil dışı alanlar özel ve tüzel kişilerce plan/ plan değişikliğine konu edilemez. Ancak tescil harici alanların fonksiyon bütünlüğü açısından plan/plan değişikliği teklifine konu edilmesi halinde, ana artere cepheli taşınmazlarda TBB'nin ilgili birimlerinin, ara artere cepheli taşınmazlarda ilgili ilçe belediye başkanlığının uygun görüşü alınacaktır. Tescil dışı alanın plan/ plan değişikliği teklifine konu edilebilmesi için plan bütünlüğüne aykırı düzenleme içermemesi ve teklife konu parsellerle fiziki veya illiyet bağlantısı olması gereklidir.

(9) 5216 sayılı yasanın 7/b ve 7/c maddeleri ile ilgili diğer maddeleri gereği Büyükşehir Belediye Başkanlığı görev, yetki ve sorumluluk alanında kalan konuların yanı sıra kamu kurum ve kuruluşları, bölgede yaşayan vatandaşlar, sivil toplum kuruluşları, muhtarlık vb. kamu, özel ve tüzel kişilerin sosyal ve teknik altyapı planlanmasına yönelik kamu yararı niteliği taşıyan taleplerinin değerlendirilmesi sonucunda Büyükşehir Belediye Başkanlığınca plan veya plan değişikliği teklifi hazırlanabilir.

(10) Kamu kurumunun hissesi, ilişkisi veya herhangi bir tasarrufu olmaksızın sadece özel mülkiyete sahip taşınmazlara ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan değişiklikleri aynı anda onaylanmak üzere TBB'ye sunulamaz. Adı geçen taşınmazlar için



sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı veya değişikliklerinin TBB Meclisinde onaylanmasından sonra bu planlar kapsamında hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları İlçe Belediye Meclislerince kabul edilmesi sonrasında onaylanmak üzere TBB Meclisinin onayına sunulacaktır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İmar Planlarının Yapımına Dair Esaslar

Araştırma ve Analiz

MADDE 6- (1) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlandığı üzere planların veya plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu genelgenin 7. maddesinde belirtilen ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

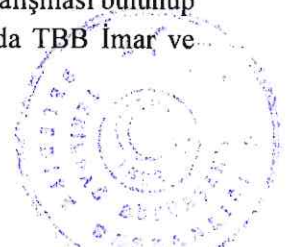
(2) Planlama alanı ve yakın çevresinin bölge veya kent bütünü içindeki konumunu gösterir güncel uydu görüntülerine Genelge eki Plan Açıklama Raporu örneğinde belirtildiği üzere yer verilecektir. Plan veya plan değişikliği teklifinin, bölgenin meri imar planına; nüfus-donatı dengesi, trafik ve ulaşım altyapısı, varsa çevresindeki korunması gerekli kültür varlığına etkisi vb. hususlar yönünden etki değerlendirilmesine ilişkin analiz ve çalışmalar plan/plan değişikliğinin kapsamına göre idarece istenmesi halinde detaylandırılarak Plan Açıklama Raporu içerisinde sunulacaktır.

İlgili Kurum ve Kuruluş Görüşleri

MADDE 7- (1) İlgililerince sunulacak plan veya plan değişikliği tekliflerinde teklifin kapsamına bağlı olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin talep sahibi veya imar planı/ plan değişikliği müellifince alınarak TBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulması talep edilecektir. Meri mevzuat hükümleri uyarınca en geç otuz gün içerisinde cevabi iletilen kurum görüşleri, idarece gerek görülmesi halinde, kurum görüşleri doğrultusunda gerekli revizelerin yapılması amacıyla teklif plan değişikliği dosyası ile birlikte ilgililerine iletilecektir.

Bu çerçevede her teklif plan veya plan değişikliği için alınması zorunlu olan kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmıştır:

- Teklif konu alanın jeolojik ve jeoteknik açıdan zemin durumunun belirtildiği TBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nden, (Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne talep edilmesi halinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimi tarafından onaylı zemin etüt raporu sunulacaktır.)
- Teklifin mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisi yönünden TBB Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgili birimlerinden,
- İlgililerince sunulan 1/5000 ölçekli plan/plan değişikliği tekliflerinde kurumumuzun alanda bir projesi veya yatırım planının olup olmadığının anlaşılabilmesi için TBB Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığından veya ilgili şube müdürlüğünden,
- Teklifin TESKİ sorumluluğunda kalan derelere ve mevcut ve planlanan içme suyu havza sistemleri ile altyapı tesislerine etkisi yönünden TESKİ Genel Müdürlüğünden,
- Plan veya plan değişikliği teklifini kapsayan alanda herhangi bir plan çalışması bulunup bulunmadığı ya da teklifin üst ölçekli planlara uygunluğu hususunda TBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Şehir Planlama Şube Müdürlüğünden,



- (2) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince; "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.", hükmü geçerlidir.
- (3) Zorunlu olarak alınması gereken kurum ve kuruluş görüşlerinin yanı sıra teklif planların içeriğine, mülkiyet ve mevcut durumuna göre idarece gerek görülmesi halinde alınması gereken kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmıştır:
- a) İlgili İlçe Belediye Başkanlıklarından,
 - b) Teklifin sosyal, kültürel ve teknik donatı alanlarına, altyapı alanlarına, altyapı tesislerine etkisi var ise Sağlık Bakanlığı, Millî Eğitim Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı, Millî Savunma Bakanlığı, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Diyanet İşleri Başkanlığının Tekirdağ'da bulunan temsilcilikleri veya Bölge Müdürlükleri ve konuyla ilgili diğer ilgili kurumlardan,
 - c) Teklife konu alanın ana arterde bulunan tescil harici alanı kapsamı, bölgesel nitelikte kullanımlar içermesi gibi TBB'nin görev ve sorumlulukları kapsamında yürütülen iş ve işlemlere etkisi yönünden, TBB Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı veya bu dairenin ilgili şube müdürlüğü, Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü, Proje Geliştirme ve Yapım Şube Müdürlüğü vb. ilgili müdürlüklerden,
 - d) Teklifin DSİ sorumluluğunda kalan mevcut ve planlanan içme suyu havzası içerisinde kalması veya DSİ sorumluluğunda kalan dere koruma bandı komşuluğunda yer alması veya önceden belirlenmiş taşkın alanda kalması halinde DSİ Genel Müdürlüğünden,
 - e) Teklifin mevcut ve planlanan raylı sistem hatlarına, uçuş koridorlarına, hava mania hatlarına, Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisinde kalan karayolları güzergahları vb. ulaşım sistemleri içinde kalması ya da etkilenmesi sebebiyle gerekli görülen hallerde Ulaştırma Denizcilik Haberleşme Bakanlığı DLH Genel Müdürlüğü Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü vb. kurumlardan,
 - f) Teknik altyapı tesislerine etkisi yönünden Elektrik Dağıtım Kurumları, Doğal Gaz Dağıtım Kurumları, Telekomünikasyon, BOTAŞ vb. kurumlardan,
 - g) Takyidatlı tapu kaydının şerh/beyan/irtifak hanesinde yer alan bilgilerin içeriğine göre ilgili kurum veya kuruluşlardan,
 - h) Meri imar yönetmeliği ile farklılık arz eden plan/plan notu değişikliği tekliflerine yönelik TBB İmar İşleri Şube Müdürlüğünden,
 - i) İmar uygulamalarını ve mülkiyet dağılımını etkileyici, nitelik taşıyan tekliflerde TBB Harita Şube Müdürlüğünden,
 - j) 2863 sayılı yasa kapsamına giren taşınmaz kültür varlıkları ile bunların komşuluğunda kalan alanlar ve sit alanı haricindeki tüm koruma alanlarında sunulacak tekliflerde, ilgili koruma bölge kurullarının ön görüşü alınacaktır.
 - k) Tescilli yapı bulunan parsel ve komşuluğunda kalan alanlar ile korunma alanlarında kalan taşınmazlara yönelik sunulan tekliflerde İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Kültür Varlıkları Şube Müdürlüğünden,
 - l) Ayrıca teklifin konusu itibarıyla ilgilendirdiği diğer hususlarda, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ilgilileri tarafından alınacaktır.



(4) Yukarıda bahsedilen kamu kurum ve kuruluş görüşleri teklifin sunulduğu tarihten itibaren geriye doğru en geç 1 (bir) yıl öncesine kadar alınarak plan teklif dosyasında sunulacaktır. Bununla birlikte plan veya plan değişikliklerinin esasına ilişkin revizyon yapılması halinde kurum görüşleri yenilenecektir.

(5) İlçe Belediyelerine ilgililerince sunulan veya ilçe belediyesince resen hazırlanarak ilçe meclis kararı alınarak TBB'ye iletilen 1/1000 ölçekli plan veya plan değişikliklerinde teklif planların içeriğine, mülkiyet ve mevcut duruma ilişkin yukarıda ayrıntılı olarak izah edilen kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması esastır. Kurum görüşlerinin eksik olması halinde tamamlanması için 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 14. maddesi dikkate alınarak ilçe belediyesine bilgi verilir.

Plan Raporu

MADDE 8- (1) Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu, doğal afet tehlikeleri ve varsa kentsel riskler için öngörülen önlemler gibi hususlarda açıklamalara yer verilir. Bu kapsamda plan ve plan değişikliklerine ilişkin plan açıklama raporları aşağıda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanır.

(2) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.

(3) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında itiraz sonucu düzenlenen plan değişikliklerinde plan paftasının yanı sıra plan açıklama raporunun da itiraz doğrultusunda düzenlenmesi zorunludur.

(4) Plan veya plan değişikliği açıklama raporlarında plandan veya plan değişikliklerinden etkilenen tüm taşınmaz ve alanların mülkiyet türlerine ve sınıflamalarına ve taşınmaz cinsi verilerine ilişkin bilgilerin yer verilmesi esastır.

(5) Plan veya plan değişikliği açıklama raporlarında kıyaslamalı alan kullanımı yüzölçümü bilgilerine alan kullanım türlerinin mevcut durum yüz ölçüm değerleri ve teklif edilen durumun yüz ölçüm değerlerini yansıtacak tablo oluşturulur.

(6) Plan veya plan değişikliği tekliflerinde, plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar plan açıklama raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır.

(7) Plan veya plan değişikliği tekliflerinde var ise taşınmazın hukuki sürecine ve plan evveliyatına ilişkin ayrıntılı bilgi ve belgelere plan açıklama raporunda yer verilir. Söz konusu değerlendirme, geçmişten günümüze plan kararlarındaki değişimler ve varsa önceki plan iptaline veya yürütmenin durdurulmasına yönelik mahkeme kararı gerekçeleri ile plan veya plan değişikliği gerekçesi ilişkilendirilerek oluşturulur.

(8) Plan veya plan değişikliği teklifi gerekçesi, gerekli görüldüğü hallerde (Revizyon İmar Planı, Kentsel Dönüşüm Amaçlı İmar Planı ve Kooperatif mülkiyetindeki alanlarda vb.) yerel aktörler ve/veya



bölgede yaşayan vatandaşlar ile plan veya plan değişikliği değerlendirme toplantısı tutanağı ile ilişkilendirilerek desteklenir.

(9) Plan veya plan değişikliği teklifi raporunda ilgili kurum ve kuruluş görüşleri rapor içeriğinde değerlendirilerek rapor ekinde yer alır.

(10) Plan veya plan değişikliği teklifine konu alanın mevcut durumunu gösterir güncel fotoğraflara, anlaşılabilir çözünürlük ve boyutta olmak üzere güncel hava fotoğrafı üzerinde fotoğraf çekim yönlerinin de görüldüğü krokiyi de içerecek şekilde plan açıklama raporunda ayrıntılı olarak yer verilir.

(11) Plan veya plan değişikliği tekliflerinde idarece gerekli görülmesi halinde ağaç rölevesi, hareketli nüfusu çeken turizm, ticaret gibi fonksiyon değişikliklerine konu alanlarda gerekli görülmesi halinde ulaşım etüdü, vb. istenebilir.

(12) Plan veya plan değişikliği teklifi ile meri plana göre, TAKS, KAKS ve yükseklik değerleri açısından artış istenen tekliflerde; idare tarafından plan veya plan değişikliğinin kapsamı dikkate alınarak gerek görülmesi halinde taşınmazlarda ortaya çıkabilecek yapılaşmanın çevresiyle ilişkisini gösteren boyutlu analiz sonucu üretilecek görsel materyal, vaziyet planı; çeşitli kesit ve siluet çalışmaları ile desteklenerek plan raporuna eklenecektir.

Gösterim Teknikleri ve Standartlar:

MADDE 9- (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır. Plan değişikliği hazırlanırken fonksiyon bütünlüğü ve dil birliğinin sağlanması amacıyla öncelikle meriyette olan bölge planlarındaki gösterim ve içerik esas alınır. Meriyette olan bölge planlarında teklife konu fonksiyon bulunmaması halinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki gösterim ve içerik esas alınır.

(2) Plan veya plan değişikliği teklifine ait plan paftası düzeni, başlık, lejant ve plan gösterimleri ile müellif imza ve onay şerhlerinin yer aldığı pafta yüzeyinde ve plan açıklama raporundaki ilgili sayfanın düzeninde ilgili yönetmelikte belirtilen kriterlere uyulacaktır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

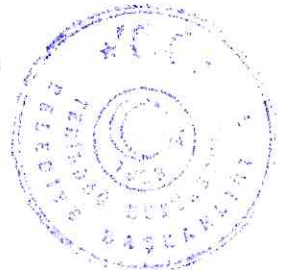
İmar Planı Tekliflerinde İstenecek Belgeler

İlgilerince ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarınca Hazırlanan Plan/Plan Değişikliği Tekliflerinde İstenecek Belgeler

MADDE 10- (1) Başvuru tarihinden en fazla altı (6) ay önce alınmış takyidatlı tapu kaydı,

(2) Bu belgede adı geçen tüm maliklerin imzalı başvuru belgeleri, eğer malikler başvurmuyor ise "yapılacak çalışmaları tam olarak ifade eden" noter tasdikli muvafakatname/ vekâletnameleri, kooperatif ve site tarzı yapılanmalarda yönetim karar defterinde yetki verilen kişi veya kişilerin yetkilendirildiğine dair noter tasdikli belge ve karar defterinin ilgili sayfasının noter tasdikli örneği, maliklere ulaşılamaması durumunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre uygulama yapılacaktır.

(3) Başvuru tarihinden itibaren en fazla 1 yıl önce alınmış aplikasyon krokisi,



(4) Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün kadastral sorgulama sistemi ile beyan edilen tapu kayıtları arasında farklılık bulunması halinde başvuru tarihinden bir ay önce alınmış tapu kaydı ve aplikasyon krokisi.

(5) İlgili kurum ve kuruluş görüşleri, (madde 7 de belirtildiği şekilde)

(6) İmar planlarının yapımını yükümlenecek müellif ve müellif kuruluşlarınca yürürlükte olan plan/hâlihazır haritalar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde öngörülen nitelik ve içerikte hazırlanmış bu genelgeye uygun teklif plan paftası ile Plan Açıklama Raporu ve sayısal verileri (en az 7 takım ve ncz uzantılı sayısal doküman, vektörel veri, en az 300 dpi çözünürlükte raster veri)

(7) İdarece gerekli görülen tekliflerde istenen ağaç rölevesi, ulaşım etüdü,

(8) İdarece gerekli görülen tekliflerde üç boyutlu analiz sonucu üretilecek görsel materyal, çeşitli kesit çalışmalarını içeren vaziyet planı ve siluet

(9) 5216 ve 5393 Sayılı Kanunlar kapsamında sunulan 1 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı veya Plan Değişikliği tekliflerinde yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;

a) İlçe belediye meclis kararı (aslı veya onaylı sureti),

b) İmar komisyonu raporu, (aslı veya onaylı sureti),

c) İlçe belediye başkanlığı planlama biriminin gerekçeli teklif yazısı örneği,

d) İlgilisince hazırlanan tekliflerde talep dilekçesi ve ekleri ile resen ilçe belediyesince hazırlanan tekliflerde plan çalışması yapımına ilişkin alınan Başkanlık Oluru örneği, yazı ekinde sunulacaktır.

Sunulan belgeler işlem dosyasında muhafaza edilecek olup tamamı ilgililerine iade edilemez.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Müelliflik

MADDE 11- (1) Bu Genelge kapsamında hazırlanacak her tür imar planı veya plan değişikliği müelliflerinde aşağıdaki şartlar birlikte aranır.

(a) İmar planları için ve plan değişiklikleri için "Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik" kapsamında sunulan teklifin gerektirdiği nüfus ve alan büyüklüğü ölçüsünde "Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi" sureti sunmak,

(b) Kamu kurumlarınca hazırlanan imar planı veya değişikliği teklifleri hariç olmak üzere, özel mülkiyete konu alanlar için hazırlanan planlarda, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından yürütülen Mesleki Denetim Uygulaması (MDU) kapsamında güncel tarihli ve her iş için ayrı ayrı imar planı veya değişikliği Meslek Odası Sicil Durum Belgesi (SDB) "Büro Tescil Belgesi" sureti sunmak.

(c) Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı ve değişikliklerinde "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümlerinde ve Madde 5'te ayrıntılı olarak yer verilen planlama ekibinde yer alması gereken meslek gruplarına ait imzalar ile birlikte sunulur.



Değerlendirme ve Meclise İletme Esasları

MADDE 12- (1) Teklif planlar Genelgede belirtilen usullere göre eksiksiz olarak hazırlanması halinde TBB'ye sunulacaktır. Genelgede belirtilen usullere uygun olarak hazırlanmayan teklifler dosya sahibine iade edilecektir.

(2) İlçe belediyelerince sunulan Uygulama imar Planı/ Değişikliği teklifleri meriyette olan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygunluk açısından kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte değerlendirilerek 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesi gereği karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilecektir.

(3) İlçe belediyeleri tarafından gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan kararları, büyükşehir meclisine sunulmadan önce İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından mevzuata ve üst ölçekli planlara ve bu genelgeye uygunluğu açısından incelenir. Herhangi bir aykırılık veya eksiklik tespit edilmesi halinde, düzeltilmesi veya giderilmesi için belediyesine geri gönderilmek üzere meclise sunulur. Büyükşehir Belediyesinin onayı için uygulanan yasal süre, bu aykırılık ve eksikliklerin zorunlu olanlarının giderildiğinin daire başkanlığı tarafından belirlenerek, planın meclise onaya gönderildiği tarihten başlar.

Diğer Hususlar

MADDE 13- (1) İlçe belediyesince askıya çıkartılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya plan değişikliklerine ait askı tutanağı ile birlikte plan veya plan değişikliği kesinleşme yazısı TBB'ye iletilecektir.

(2) İlçe belediyesince 1/1000 ölçekli uygulama imar plan/plan değişikliğine ait açılan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin taraf olmadığı davalara yönelik mahkeme kararları TBB'ye iletilecektir.

(3) Askı ve ilan işlemleri TBB tarafından yürütülen planlara ilişkin askı süresi içinde ilçe belediyelerine iletilen itirazlar askı süresinin bitiminden itibaren 7 gün içerisinde TBB'ye iletilmesi halinde itiraz kapsamında TBB Meclisine karar alınmak üzere gönderilebilecektir.

(4) Planların hazırlanması veya tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında; planın türüne, niteliğine ve ortaya çıkan ihtiyaca göre anket, kamuoyu yoklaması, toplantı, internet ortamında duyuru vb. yöntemler kullanılarak katılımın sağlanması ve kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması; askı ve ilan süreci içerisinde de internet ortamında duyuru ve telekomünikasyon araçları ile bilgilendirme yapılması esastır.

Konuya ilişkin bu genelgenin, ilimiz sınırları içerisinde bulunan tüm belediye ve ilgili kurum ve kuruluşlara duyurulmasının sağlanması ve iş bu genelgede belirtilen hususlara uygun hareket edilmesi hususunda bilgi alınması ve gereğini arz ve rica ederim.



Dr. Candan YÜCEER
Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanı