

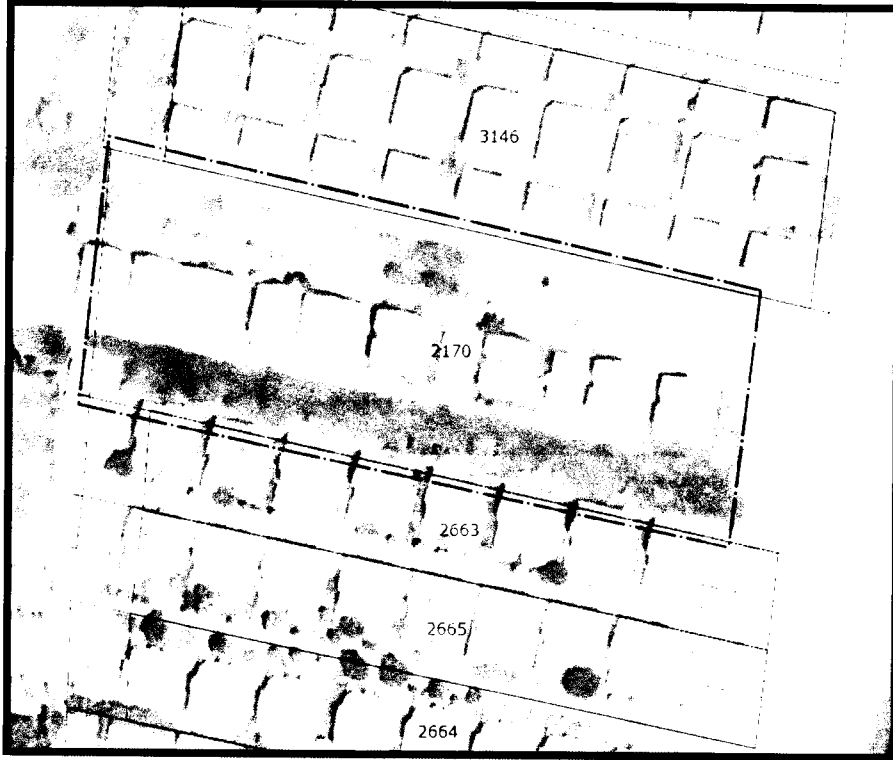
TEKİRDAĞ İLİ MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ

SULTANKÖY MAHALLESİ

2170 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU



Handwritten signature

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Planlama Uzmanı
Oda Sicil No: 1993 Diploma No: 107
T.C. Kimlik No: 473 654 115 84
met.ozturk1993@hotmail.com
Gsm: 0532 713 37 99

H&M PLANLAMA
Cemaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Kurtuluş İşhanı Kat:1 No:17 ÇORLU
Gsm: 0532 713 37 99
Çorlu V.D.: 713 003 0649
T.C. Kimlik No: 473 654 115 84

**Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi,
2170 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği**

1.KONUM

Planlama alanı; Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 2170 numaralı parsel kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerden 2170 parsel 10370 m² büyüklüğe sahiptir

Söz konusu parsel Marmaraereğlisi İlçesinin Sultanköy Mahallesi içinde İstanbul Yoluna yakın bir konumda Yazlık Konutların bulunduğu bir alanda yer almaktadır.

Planlama Alanının konumu ve merkezlere olan mesafesi Şekil 1'de görülmektedir.



Şekil 1: 2170 nolu parselin Merkezlere olan mesafeleri

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi,
2170 Parcele ilişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

2170 parsel Marmaraereğlisi İlçe merkezinin doğusunda genel itibari ile konut alanlarının ortasında yer almaktadır. Parselin doğusunda Marmara Denizi, Kuzeyinde Yılmaz Sezen Sahil Sitesi, güneyinde Fazıloğlu Sitesi bulunmaktadır.



Şekil 2: 2170 nolu parselin yakın çevre ilişkisi

Marmaraereğlisi İlçesi Sultanköy Mahallesi 2170parsel Özel Mülkiyettedir. Söz konusu mevcut durumda kısmen Konutlar kısmen de boş durumdadır.

2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Tekirdağ İli Marmaraereğlisi İlçesi Sultanköy Mahallesi 2170 parselin bir kısmında yapılaşmanın gerçekleştirilip satışının yapılmasına neticesinde parselin diğer maliklerinin yapılaşma istemlerinde anlaşmazlıklara düşülmüş olup mahkeme sürecine gidilmiştir. Parsel maliklerinin bir kısmının yaşadığı mağduriyetin giderilmesi amacıyla parselde ifraz yapılması mecburiyeti ortaya çıkmıştır. İlgilerinin Marmara Ereğlisi başvuruları üzerine Marmara Ereğli Belediyesinin 07/05/2020 tarih ve E.4094 sayılı yazısı ile ifraz işleminin yapılmasına müteakip Kat Mülkiyetinin tesis edileceğinin bilgisi verilmiştir. Parselde yaşanan mülkiyet probleminin çözümü ve ifraz işlemlerinin başlatılması için Plan değişikliği hazırlanmıştır.



T.C.
MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 94273874-640-E.4094
Konu : Bilgi Talebi

07.05.2020

MARMARAEREĞLİSİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİNE

İlgi : 13.03.2020 tarihli 2448 sayılı yazınız

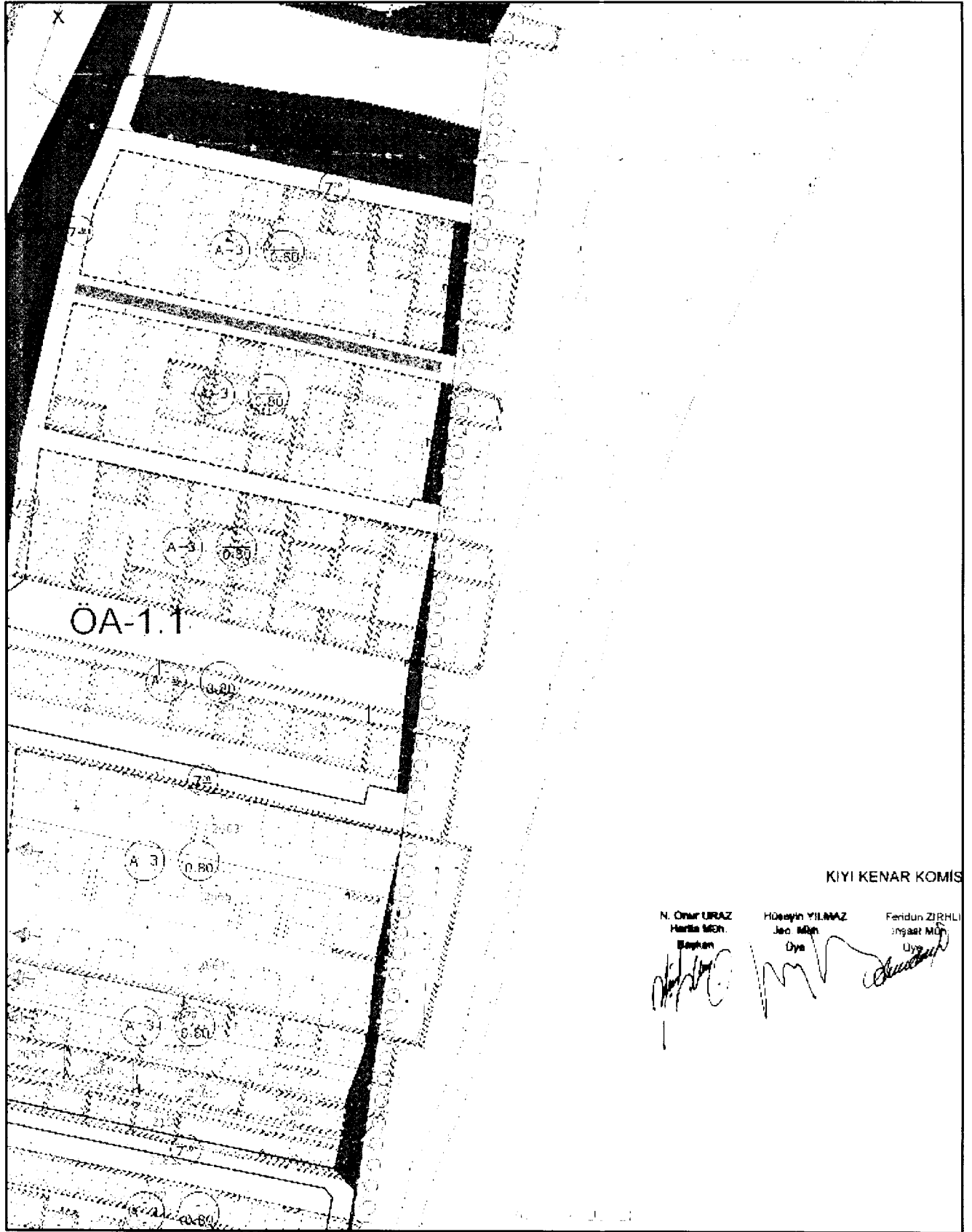
İlgide kayıtlı yazıda Dava konusu Sultanköy Mahallesi, kovalık mevkii, 13 pafta, 2170 parsel numaralı taşınmazla ait niteliği ve üzerindeki yapıların sayısı ve özelliklerinin bulunduğu bilirkişi raporu ekte gönderildiği ve dava konusu taşınmazların yaygın kat mülkiyetine geçilerek aynen taksiminin mümkün olup olmadığı hususlarının Mahkememize gönderilmesini talep ettiğiniz belirtilmektedir.

İlgide kayıtlı yazınıza istinaden Belediyemiz hudutları dahilinde Sultanköy Mahallesi 2170 parsel numaralı taşınmaz ile ilgili dosyasında ve imar planında inceleme yapılmıştır. Söz konusu parselin üzerinde yer alan yapıların bazılarında 2981 sayılı Kanun kapsamında yasal izin verilmiş bazılarına ise geçici ruhsat verildiği tespit edilmiştir. Parselin üzerinde binaların yapıldığı kısımda tapuda ortalama 200-300 m2 civarında hisselendirmeler yapılmak suretiyle satış yapıldığı, ancak 4 hissedarın ise parsel üzerinde 3/20 arsa payı ile bin beş yüz elliser m2 hissedar bırakıldığı tespit edilmiştir. Parselin doğusunda kalan kısım bir parça, parsel üzerinde binaların olduğu bölümle 7 metrelik imar yolu arasındaki kısım da bir parça olmak üzere ifrazının mümkün olabileceği tespit edilmiştir. Binaların bulunduğu kısmın da ayrıca kentsel içerisinde, parsel maliklerinin muvafakati veya mahkeme kararıyla ikişer veya üçer binanın 1 parselde kalacak şekilde yeniden ifraz edilmesinin de imkân dâhilinde olduğu değerlendirilmiştir. Sonuç itibarıyla ana gayrimenkulün bu haliyle tek bir kişiye satılması gerçek bina sahiplerini gerekse arsa hissedarlarını mağdur edeceği açıktır. Bu sebeple konusunda uzman harita mühendisi ve mimar tarafından taşınmazla ait dosya üzerinde ve taşınmazın yerinde detaylı çalışma yapılarak mahkemenin de uygun göreceği bir şekilde ifrazın yapılması mümkün olmakla birlikte bu ifraz işleminin teknik açıdan oldukça zor ve maliyetli olduğu da göz önünde bulundurulmalıdır. Söz konusu işlemlerin yapılmasına müteakip parsel üzerinde yatay kat irtifakı tesis edilebileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

(e-İmzalıdır)
Sinem ÖZÜPEK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi,
2170 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği



Şekil 3: 2170 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mevcut Durumu

3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 2170 parselde yaşanan mülkiyet probleminin çözümü parsel içinde ifrazların sağlanabilmesi için plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile parsel içinden 7 metre genişliğinde yol önerilmiş, Parsel içinde Ayrık nizam 3 Kat yapılanma koşulu korunmuştur. Parselde yapılanmanın olduğu alanda KAKS değeri 1,00 olarak önerilmiş ifraz olacak boş alanlarda ise KAKS değeri 0,60 olarak önerilmiştir. Buradaki amaç yapılanmanın olduğu kısımda ifraz durumunda mevcut inşaat m² lerinin sağlanmasıdır. Buna karşılık diğer ifraz olacak iki parselde KAKS Değerleri 0.60 olarak önerilerek yoğunluk düşüşü sağlanmıştır.

Plan teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, Öneri planda, ana ulaşım ağına aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. Meri planda ki yol dokusu ve yol genişlikleri plan değişikliğinde aynen korunmuş olup İmar Planı değişikliği hazırlanırken Mekansal Planlama Yapım yönetmeliği ve ekindeki gösterimlere uygun olarak hazırlanmıştır.

7

**Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi,
2170 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği**

4. PLAN HÜKÜMLERİ

1. Planlama alanı, Marmaraereğlisi İlçesi Sultanköy mahallesi 2170 nolu parselleri kapsamaktadır.
2. Planlama alanı içindeki fonksiyon Konut Alanı ve Yol Alanıdır.
3. Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayırık Nizam 3 kat. KAKS=0.60 KAKS=1.00'dir.
4. Planlama alanında açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir.

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehir Plancısı
Dip No: 18863 Oda No: 522
Anıttepe Mahallesi G.M.K Bulvarı
Catal Sk. No: 2/2 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. Sicil No: 8900005440
Gsm: +90 533 776 52 27

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1993 Diploma No: 2111
TC. Kimlik No: 473 654 115 84
metinozturk1990@hotmail.com
Gsm: 0532 713 37 99

H&M PLANLAMA
Cemaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Kurtuluş İşhanı Kat:1 No:17 ÇORLU
Gsm: 0532 713 37 99
Çorlu V.D.: 713 003 0649
TC. Kimlik No: 473 654 115 84