

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

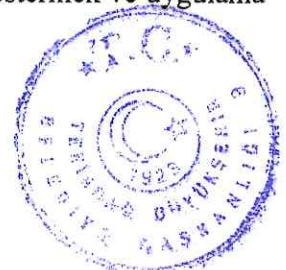
Tanımlar ve Genel Esaslar

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 planını,

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:

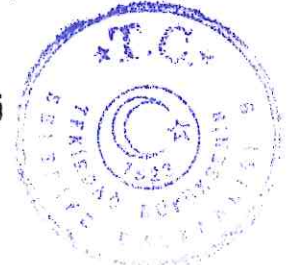
(1) Meri imar planlarında güncel ihtiyaçlar doğrultusunda; ana plan kararlarının sürekliliği, bütünlüğü, sosyal ve teknik donatı altyapısı, koruma-kullanma dengesi gözetilerek, nesnel ve bilimsel gerekçelere dayanan imar planı değişikliği sunulabilir.

(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 halinde yapılması gerekli işlemler yasal süresi içinde yerine getirilecek olup ilgili idari işlemin 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 veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yönünden plansız durumda kalan alanlarda Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca veya ilgili ilçe belediyesince ya da ilgililerince gerekli olan 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 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 onaylanmasından sonra plan/plan değişikliğinin dağıtımı yapılacaktır.

(6) Kamu kurum ve kuruluşları kendi mülkiyetinde veya tasarrufunda olan alanlarda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan veya plan değişikliği teklifi sunabilir.

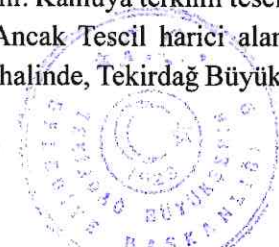
(7) İlçe belediyeleri bu genelgeye uygun olarak:

a) Kendi mülkiyetindeki ve/veya yetki ve sorumluluğundaki ya da diğer kamu kurum ve kuruluşlarının tasarrufunda olup ilçe belediyelerine yapılan talep doğrultusunda adı geçen taşınmazlara dair, kamu kurum ve kuruluşlarının imar planlarına işlenmesini istedikleri projelere ilişkin, ilçe belediyelerinin hukuki el atmadan kaynaklı tazminat davalarının ödemelerinde taraf olduğu veya taraf olması ihtimali bulunan ve mülkiyetinin tamamı kamu eline geçmemiş kamu hizmet ya da sosyal ve teknik altyapı alanlarına yönelik olarak ve bir bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasının yapılmasının kolaylaştırılması için Düzenleme Ortaklık Payı oranının ve fonksiyonların düzenlenebilmesi amacıyla,

b) Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda ilçe belediyesinin yatırımını planladığı veya sorumluluk alanında ilgili kurum ve kuruluşlarca yatırımı yapılacak sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmasına ilişkin ya da ilçe dâhilinde imar planı revizyonlarının ve ilavelerinin yapılmasına dair ortaya çıkan ihtiyaçlara yönelik olarak,

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı veya Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi sunabilir. Ancak İlçe belediyelerinin veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları veya hazırlatacakları imar planı ve değişikliği tekliflerinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin mülkiyetinde veya tasarrufunda ya da yetki ve sorumluluğunda bulunan alanları kısmen veya tamamen kapsamaması halinde ya da teklifin, plan veya plan değişikliği alanında su-kanalizasyon altyapısının güzergâhını değiştirme ihtimalinin olması durumunda ilçe belediyesince veya ilgili kamu kurum ve kuruluşunca Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin ilgili birim veya birimlerinin görüşlerinin alınması zorunludur.

8) Meri mevzuat hükümleri uyarınca Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisinde olan alanlara ilişkin mülkiyet sahibi kişi veya kişiler, özel şirketler ya da yasal vekillerince kendi mülkiyetindeki taşınmazlara ve bu taşınmazların cephe aldığı taşınmaz etrafındaki kadastral yollara veya imar yollarına ilişkin 1/5000 ölçekli plan veya plan değişikliği teklifi sunabilir. Kamuya terkinli tescil dışı alanlar özel kişi ve şirketlerce plan/ plan değişikliğine konu edilemez. Ancak Tescil harici alanların fonksiyon bütünlüğü açısından plan/plan değişikliği teklifine konu edilmesi halinde, Tekirdağ Büyükşehir



Belediyesinin yetki ve sorumluluğundaki yollara cepheli alanlar için TBB'nin ilgili birimlerinin, ilçe belediyesinin yetki ve sorumluluğundaki yollara cepheli alanlar için ilgili ilçe belediye başkanlığının 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 Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı, kendi 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 ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda her tür ve ölçekte plan veya plan değişikliği teklifi hazırlayabilir.

(10) Kamu kurum ve kuruluşlarının mülkiyeti, hissesi, tahsis işlemi, yetki ve sorumluluğu, ilişkisi, açılmış, açılacak veya açılması muhtemel bir davanın tarafı ya da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasını kolaylaştırmaya yönelik olmayan veya herhangi bir tasarrufu ya da kamu yatırım planı olmaksızın tamamı özel mülkiyete sahip taşınmazlara ilişkin ilgililerince hazırlatılan 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan değişiklikleri kamu kurum ve kuruluşlarınca aynı anda onaylanmak üzere TBB'ye sunulamaz. Adı geçen taşınmazlar için ilgililerince 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.

(11) Mülkiyeti, hissesi, tahsis işlemi, yetki ve sorumluluğu, ilişkisi, açılmış, açılacak veya açılması muhtemel bir davanın tarafı ya da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasını kolaylaştırmaya yönelik olan veya tasarrufu ya da kamu yatırım planı olan taşınmazlara ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarınca hazırlanan veya hazırlatılan 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan değişiklikleri kamu kurum ve kuruluşlarınca aynı anda onaylanmak üzere bu genelgenin ilgili hükümlerine uyulması şartıyla TBB'ye sunulabilir.

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, kademesine ve ihtiyacına 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 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) Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi dışında ilgililerince sunulacak plan veya plan değişikliği tekliflerinde teklifin kapsamına bağlı olarak ilgili kurum ve kuruluş görüşleri talep sahibi veya imar planı/ plan değişikliği müellifince alınarak TBB İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulacaktır. Meri mevzuat hükümleri uyarınca en geç otuz gün içerisinde cevabı iletilen kurum görüşleri, idarece gerek görülmesi halinde, kurum görüşleri doğrultusunda gerekli revizelerin yapılması amacıyla teklif plan değişikliği dosyası ile birlikte ilgililerine iletilecektir.

(2) Bu çerçevede özel kişi veya şirketlerce ya da Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarınca hazırlanıp veya hazırlatılıp aynı zamanda Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin tasarrufunda, yetkisinde, mülkiyetinde ya da sorumluluğunda olan alanları veya yolları kapsamı ya da teklifin plan veya plan değişikliği alanında su-kanalizasyon altyapısının güzergâhını değiştirme ihtimalinin olması durumunda teklif plan veya plan değişikliği için alınması zorunlu olan kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda sıralanmıştır:

- a) 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 Başkanlığının görüşü,
 - b) 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 Müdürlüğünün görüşü,
 - c) Teklifin TESKİ sorumluluğunda kalan derelere ve mevcut ve planlanan içme suyu havza sistemleri ile altyapı tesislerine etkisi yönünden TESKİ Genel Müdürlüğünün görüşü.
- (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 Başkanlıklarının görüşü,
- b) Teklifin sosyal, kültürel ve teknik donatı alanlarına, altyapı alanlarına, altyapı tesislerine etkisi var ise Sağlık Bakanlığının, Millî Eğitim Bakanlığının, Maliye Bakanlığının, Tarım ve Orman Bakanlığının, Millî Savunma Bakanlığının, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığının, Diyanet İşleri Başkanlığının Tekirdağ'da bulunan ilgili birimlerinin veya bölge müdürlüklerinin ve konuyla ilgili diğer ilgili kurumların görüşleri,
- c) Teklife konu alanın Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin sorumluluğundaki yolda 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 müdürlüklerin görüşleri,
- 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 Müdürlüğünün ilgili biriminin görüşü,
- e) Teklifin mevcut ve planlanan raylı sistem hatlarına, uçuş koridorlarına, hava mania hatlarına, Karayolları Genel Müdürlüğü yetkisinde kalan karayolları güzergahları vb.



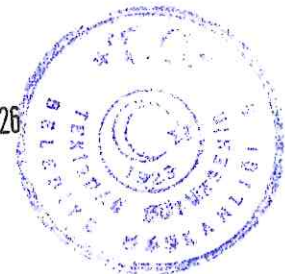
ulaşım sistemleri içinde kalması ya da etkilenmesi sebebiyle gerekli görölen hallerde Ulaştırma Denizcilik Haberleşme Bakanlığı DLH Genel Müdürlüğü Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü vb. kurumların görüşleri,

- f) Teknik altyapı tesislerine etkisi yönünden Elektrik Dağıtım Kurumları, Doğal Gaz Dağıtım Kurumları, Telekomünikasyon, BOTAş vb. kurumların görüşleri,
- g) Takyidatlı tapu kaydının şerh/beyan/irtifak hanesinde yer alan bilgilerin içeriğine göre ilgili kurum veya kuruluşların görüşleri,
- h) Meri imar yönetmeliği ile farklılık arz eden plan/plan notu değişikliği tekliflerine yönelik TBB İmar İşleri Şube Müdürlüğünün görüşü,
- i) İmar uygulamalarını ve mülkiyet dağılımını etkileyici, nitelik taşıyan tekliflerde TBB Harita Şube Müdürlüğünün görüşü,
- j) 2863 sayılı yasa kapsamına giren taşınmaz kültür varlıkları ile bunların komşuluğunda kalan alanlar ve sit alanı haricindeki tüm koruma alanlarında sunulacak tekliflerde, ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kurullarının görüşü,
- 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 Müdürlüğünün görüşü,
- l) İlk defa imar planına konu edilecek alanın jeolojik ve jeoteknik açıdan zemin durumunun belirtildiği TBB Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nden, (Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce talep edilmesi halinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili birimi tarafından onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu,
- m) Teklifin mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisi yönünden TBB Ulaşım Dairesi Başkanlığının ilgili birimlerinin görüşleri,
- n) Ayrıca teklifin konusu itibariyle ilgilendirdiği diğer hususlarda, diğer ilgili kurum ve kuruluş görüşleri.

(4) "Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimleri ve TESKİ konuyla ilgili görüşlerini en geç on beş gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine on beş günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.

(5) Yukarıda bahsedilen kamu kurum ve kuruluş görüşleri teklifin sunulduğu tarihten itibaren geriye doğru en fazla 2 (iki) yıl öncesine kadar alınarak plan teklif dosyasında sunulacaktır. Bununla birlikte plan veya plan değişikliklerinin esasına ilişkin revizyon yapılması halinde kurum görüşleri yenilenecektir.

(6) Resmi kurum veya kuruluşlarca ya da özel kişi ve şirketlerce sunulan ve yapı yoğunluğunu, iskân edilen nüfus miktarını ve emsal değerini arttırmayan imar planı veya değişikliği tekliflerinde idarenin yetkili mercilerince gerekli görölenlerin haricinde bu genelge maddesinin 2'nci ve 3'üncü fıkralarında belirtilen kurum görüşlerinin alınması zorunlu değildir. Ancak Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin mülkiyetinde ya da tasarrufunda veya yetki ve sorumluluğunda olan alanların veya yolların imar planındaki yerlerinin ya da miktarlarının değiştirilmesi durumunda Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin ilgili birim veya birimlerinin görüşlerinin alınması zorunludur.



(7) Resmi kurum ve kuruluşlar tarafından sadece yetkili ve sorumlu oldukları alanlar için veya sadece kendi mülkiyetlerindeki veya tasarruflarındaki taşınmazlar için sunulan imar planı veya değişikliklerinde genel mevzuat hükümlerinde belirtilen ve alınması gereken görüşler dışında bu genelgenin bu maddesinin 2'inci ve 3'üncü fıkralarında belirtilen görüşlerin alınması zorunlu tutulmaz.

(8) Özel kişi ve şirketlerce sunulan imar planı veya değişikliği tekliflerinde ilgili ilçe belediyesinin mülkiyetinde ya da tasarrufunda veya yetki ve sorumluluğunda olan alanların yerlerinin, şekillerinin ya da miktarlarının değiştirilmesi durumunda ilgili ilçe belediyesinin görüşünün alınması zorunludur.

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) Özel kişi veya şirketlerce sunulan 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 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 silüet 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

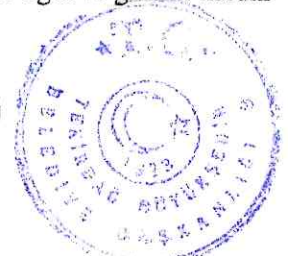
MADDE 10- (1) Başvuru tarihinden en fazla üç (3) ay önce alınmış takyidatlı tapu kaydı,

(2) Özel kişi veya şirketlerce hazırlanan imar planı veya değişikliklerinde ilgili 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) Özel kişi veya şirketlerce hazırlanan ve ilk defa yapılan nazım imar planı onayı talepleri için ihtiyaç halinde istenecek tarlanın köşe koordinatlarını gösteren kroki,

(4) Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün kadastral sorgulama sistemi ile beyan edilen tapu kayıtları arasında farklılık bulunması halinde başvuru tarihinden bir ay önce alınmış tapu kaydı,

(5) Özel kişi veya şirketlerce hazırlanan imar planı veya değişikliklerinde ilgili ve gerekli 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) Özel kişi veya şirketlerce hazırlanan imar planı veya değişikliklerinde 5216 ve 5393 Sayılı Kanunlar kapsamında ilçe belediyelerince onaylanması için TBB'ye gönderilen 1 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı veya Plan Değişikliği teklifleri için yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;

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

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

c) İlgilisince hazırlanan tekliflerde talep dilekçesi ve ekleri yazı ekinde sunulacaktır.

Sunulan belgelerin bir kısmı 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 müellifleri için 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 veya hazırlatılan imar planı veya değişikliği teklifleri hariç olmak üzere, özel mülkiyete konu alanlar için hazırlanan planlarda, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından düzenlenecek güncel tarihli "Meslek Odası Sicil Durum Belgesi (SDB)" ve teklifin verildiği yıla ait "Büro Tescil Belgesi" sureti sunmak,

(c) Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarında "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 sunmak.

Değerlendirme ve Meclise İletme Esasları

MADDE 12- (1) Teklif nazım imar planları ve nazım imar planı değişiklikleri genelgede belirtilen usullere göre eksiksiz olarak hazırlanması halinde TBB'ye sunulacaktır. Genelgede belirtilen usullere uygun olarak hazırlanmayan teklifler eksiklerinin tamamlanması amacıyla 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 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, üst ölçekli planlara ve usul yönünden bu genelgeye uygunluğu açısından incelenir. Usule veya evrak eksikliğine ilişkin herhangi bir aykırılık veya eksiklik tespit edilmesi halinde, ilgili idari rapor düzenlenerek karar alınmak üzere meclise sunulur.

Diğer Hususlar

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

(2) İlçe belediyesince kabul edilmiş 1/1000 ölçekli uygulama imar plan/plan değişikliğine dair 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 gerekli katılımın sağlanması ve ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması, askı ilan süreci içerisinde duyuru metninin duyuru panolarına asılması ya da dijital panoyla bildirimin yapılması veya sesli anons yapılması ya da telekomünikasyon araçları ile duyurunun gerçekleştirilmesi veya internet ortamında duyuru yapılması yollarından herhangi biriyle bilgilendirmenin yapılması esastır.

(5) Bu genelgenin onay tarihi itibarıyla bu genelgeyle aynı konuları içeren Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığının 21.01.2025 tarihli ve 466299 sayılı yazısı ve 07.04.2025 tarihli Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamınca onaylanan önceki "İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge" yürürlükten kaldırılmış olup bu genelge hükümleri geçerli olacaktır.

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.

13.01/2025
Dr. Candan YÜCEER
Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanı

