YIL : 2020
KARAR NO : 969
TARİH: 14.10.2020
KONU: PLAN NOTLARI

KARAR

TALEP:

Çorlu Belediye Başkanlığı tarafından son zamanlarda kırsal alanlar ile ilgili yapılan yapı ruhsatı başvurularında birbirine bitişik dilatasyon ile ayrılmış, aynı zamanda her birinin bağımsız girişi olan ancak kütle olarak 2 ayrı binayı geçmeyen projelerin geldiği, Tekirdağ Büyükşehir Beledisi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Mekansal Planlama Şube Müdürlüğünün 24.06.2020 tarih ve E.16214 sayılı yazısında bahse konu 5-i maddesi ''**Kırsal Yerleşim alanlarında alt ölçekli imar planı bulunmayan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bu yapılardan en fazla iki tanesi konut olarak kullanılabilir. Bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm bulunabilir."** Hükmü gereği bu tip projeler geldiğinde nasıl uygulanması gerektiği konusunda tereddüte düşüldüğü belirtilerek kurum görüşümüz talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/ğ maddesinde? "*Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni? kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır*."hükmü,

27 nci maddesinin birinci fıkrasında? "*Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirimi ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/ğ maddesinde? "Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni? kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır.*"hükmü,

30 uncu maddesinin birinci fıkrasında? "*Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından? 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir*." Hükümleri

doğrultusunda Tekirdağ Valiliğince onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının 3.3.1.3 no'lu Kırsal Yerleşim Alanları başlıklı maddesinin e bendinde "*Kırsal yerleşim yerlerinde yapılacak konut entegre tesis niteliğinde olmayan imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz ve bu yapılar için ilçe belediyesince kırsal yapı belgesi düzenlenir*..." hükmü getirilmiştir.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Notlarının 3.3.1.3 Kırsal Yerleşim Yerleri Başlıklı maddesinin g bendinde belirtilen ''*Kendi doğal nüfus gelişimi ve ivmesinin üstünde gelişen ve özel önlem gerektiren köy yerleşim alanlarında, bu planın ilke, karar ve stratejilerine uygun alt ölçekli imar planları yapılarak köy yerleşim alanları oluşturulabilir.*'' Hükmü ve j bendinde ''*Köy Yerleşim Alanlarında alt ölçekli imar planı bulunmayan parsellerde birden fazla yapı yapılabilir. Ancak bu yapılardan en fazla iki tanesi konut olarak kullanılabilir. Bu yapıda birden fazla bağımsız bölüm olabilir*.''hükmü gereği Kırsal Yerleşim alanlarında alt ölçekli imar planı bulunmayan parsellerde birden fazla yapı yapılabilmesi ve bu yapılardan 2 tanesinin konut olarak kullanılabilmesi mümkün iken ne kadar bağımsız bölüm yapılacağına dair bir netlik olmaması sebebi ile 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Notlarına bu konu ile ilgili hüküm eklenmesi hususunun Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KARAR:

Konu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 14 Ekim 2020 tarihli toplantısında görüşülmüş olup, yapılan oylamada talebin İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmesine oybirliği ile karar verildi.