	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 14
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 12.06.2023

Konunun Özü: Tekirdağ İli, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 847 Ada 190 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29.05.2023 tarih ve 1946 sayılı yazısı ekindeki Uygulama İmar Planı teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre karara bağlanması talep edilmiş ve Komisyonumuza havale edilmiştir.

Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 1,41 ha yüzölçümlü Ergene Belediyesi mülkiyetindeki, 847 ada, 190 parselde (eski 3412 parsel) yapılacak olan "Geçici Bakım Evi, Kısırlaştırma ve Rehabilitasyon Merkezi" projesi yapılmak istendiğinden ve söz konusu parsel imar planları dışında kaldığından, taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gerekliliği doğmuştur.

Halihazırdaki ve Mevcut Planlardaki Durumu: Halihazırda söz konusu parsel üzerinde veterinerlik işlerinin yürütüldüğü bir adet yapı ve hayvanlar için ayrılmış bölümler vardır.

Söz konusu parsel 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır. Bahsi geçen alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: İlçemiz, Velimeşe Mahallesi, 847 ada, 190 parsel Ergene Belediyesi mülkiyetinde olup, teklif nazım imar planında **Belediye Hizmet Alanı (Ergene Belediyesi), (Geçici Bakım Evi, Kısırlaştırma ve Rehabilitasyon Merkezi)**, kısmen **Park Alanı**, kısmen de **12 metrelik yol alanı**, kısmen de **trafo alanı** olarak planlanmıştır. Parselin bir kısmına isabet eden alandan geçen Enerji Nakil Hattı kurum görüşü doğrultusunda park alanı olarak ayrılmıştır. Yine kurum görüşüne istinaden trafo alanı da ayrılmıştır.

Belediye Hizmet alanında kalan kısımda yapılaşma koşulları, E=0.60 ve Yençok=6.50 metre şeklinde belirtilmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi 12 metrelik imar yolundan 10 metre, diğer cephelerden ise bahçe mesafesi 5 metredir.

Ayrıca plan üzerine 25.04.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda; Yerleşime Uygunluk Sınıflarından Önlemler Alan 5.1 olarak gösterilmiştir.

Uygulama imar planı, teklif nazım imar planına ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak hazırlanmıştır.







Değerlendirme ve Sonuç: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 847 ada 190 numaralı parsel 1,41 ha yüzölçümlü alanı kapsamakta olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İmar Mevzuatı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı değerlendirilmiştir.

Komisyon Kararı: İlçemiz, Velimeşe Mahallesi 847 Ada 190 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisine onaya sunulması ve söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan, teklif Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Velimeşe Mahallesi 847 Ada 190 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TİKNAS



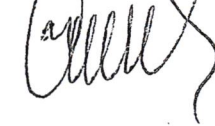
Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ



Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ





T.C.
ERGENE BELEDİYESİ

Sayı No:
15

İmar Komisyon Raporu

Tarih:
12.06.2023

İlçemiz sınırları içerisinde yer alan 19.01.2004 onay tarihli Misinli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarında yer alan minimum bina cephe hattı, uygulama aşamasında zorluklara neden olduğu gibi, küçük ve dar cepheli parsellerde yapılaşmayı engellemektedir. Ayrıca eski köy içi parseller de yer almakta olup, çekme mesafelerinden sonra minimum bina cephesini sağlayamadıkları için yapılaşmamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde de bina cephe şartı olmayıp, yönetmelik ve plan hükümlerindeki diğer koşulları sağladığı takdirde yapılaşması mümkün olmaktadır.

Buna göre, 19.01.2004 onay tarihli Misinli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerinden minimum bina cephe şartının uygulamadaki sıkıntılarının önüne geçilmesi ve vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi için, plan hükümlerinin bina cephesi şartı kısmının iptal edilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

MEVCUT PLAN NOTLARI	ÖNERİ PLAN NOTLARI
C-FONKSİYON ALANLARI	
C-01 MESKUN KONUT ALANLARI	
Min. Bina Cephesi=7 m. ,	İPTAL
Min. Bitişik Cephe=7 m.	İPTAL
C-02 TİCARET ALANLARI	
Min. Bina Cephesi=7 m.	İPTAL
C-03 GELİŞME ALANLARI	
Min. Bina Cephesi=7 m.	İPTAL

Değerlendirme ve Sonuç: İlçemiz, "Misinli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında Yapılan Plan Notu Değişikliği" hazırlandığı, değişikliğin ilgili imar mevzuatı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak düzenlendiği görülmüştür.

Komisyon Kararı: Bina cephesi şartının kaldırılmasına ilişkin hazırlanan *Misinli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında Yapılan Plan Notu Değişikliği*, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.


Komisyon Başkanı
Salih TIKNAŞ

Üye
Alicengiz YÜRÜK

Üye
Merdin CANTAŞ

Üye
Erol YÜRÜK

Üye
Halil İbrahim CEBECİ

	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 16
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 12.06.2023

Konunun Özü: Tekirdağ İli, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 Ada 1 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep : S.S. Ergene Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne ait 30.05.2023 tarih ve 2023-14393 kayıt sayılı dilekçe ile; Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 Ada 1 Parsele İlişkin Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi tarafımıza sunularak Belediye Meclisince onaylanması talep edilmektedir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.06.2023 tarih ve 2023 sayılı yazısı ekindeki Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre karara bağlanması talep edilmiş ve Komisyonumuza havale edilmiştir.

Mülkiyet Bilgileri: Plan değişikliği; İlçemiz Velimeşe Mahallesi, 743 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanın büyüklüğü 3662,96 m²'dir. Velimeşe Mahallesi, 743 ada, 1 numaralı parsel arsa vasıflı olup mülkiyeti S.S. Ergene Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne aittir.

Halihazırdaki Kullanımı: Halihazırda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mevcut Planlardaki Durumu: İlçemiz Velimeşe Mahallesi 743 ada, 1 numaralı parsel; İlçemiz 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları içerisinde kalmakta olup söz konusu parsel mer'i uygulama imar planında İdari Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Plan Değişikliğine Dair Gerekçe: Mer'i uygulama imar planında İdari Hizmet Alanı olarak planlanan 743 ada 1 numaralı parselin yapılaşma koşulları tanımlanmamıştır. 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 6. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (b) bendine "İmar planlarında bina yükseklikleri yenecek: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında Yenecek: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir." şeklinde maddeler eklenmiştir. Yine İmar Kanununun Geçici 20. maddesinde "Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yenecek: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." şeklinde belirtildiğinden, yükseklik verilmeyen veya serbest bırakılan alanlarda, plan değişikliği yapıp en çok yükseklik belirlenmeden yapı ruhsatı düzenlenmeyeceği ifade edilmiştir. Buna istinaden, söz parselde

yapılaşma koşullarının belirlenmesi adına imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir. Ayrıca plan değişikliği yapılan alan, Ergene Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne ait olduğundan, Kooperatif tarafından söz konusu parsel üzerinde, Kooperatifin ihtiyaçları doğrultusunda gerekli yapıların yapılabilmesi için Ö (özel) ibaresinin eklenmesi zarureti nedeniyle plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: Sunulan plan değişikliği ile Velimeşe Mahallesi 743 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı İdari Hizmet Alanı fonksiyonlu taşınmaza özel ibaresi eklenerek "Özel İdari Hizmet Alanı" fonksiyonu verilmiş olup yapılaşma koşulları; *İnşaat Emsali: 1.50 (E=1.50), Bina Yüksekliği 3 Kat (Yençok= 3 Kat)* olacak şekilde belirlenmiştir.

Değerlendirme ve Sonuç: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 ada 1 numaralı parsel 3662,96 m² yüzölçümlü alanı kapsamakta olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Mevzuatı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı değerlendirilmiştir.

Komisyon Kararı: Yapılaşma koşullarının düzenlenmesine yönelik hazırlanan Tekirdağ İli, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 743 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Komisyonumuzca oy çokluğu ile (Kabul edenler: Salih TIKNAS, Alicengiz YÜRÜK, Merdin CANTAŞ; Kabul etmeyenler: Erol YÜRÜK, Halil İbrahim CEBECİ) uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 17
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 15.06.2023

Konunun Özü: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Vakıflar Mahallesi 117, 137 ve 173 Adalardaki Fonksiyon Değişikliklerine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin (PİN=UİP-59360160), Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 18.05.2023 tarih ve E-82648598-300-6451819 sayılı yazısı ekinde yer alan inceleme raporunda belirtilen hususlar değerlendirilerek karara bağlanmasıdır.

İlimiz, Ergene İlçesi, Vakıflar Mahallesi 117, 137 ve 173 Adalardaki Fonksiyon Değişikliklerine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN=UİP-59360160), Ergene Belediye Meclisinin 04.11.2020 tarih ve 98 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021 tarih ve 118 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 09.02.2021-10.03.2021 tarihleri de dahil olmak üzere bir ay süreyle askıya çıkarılarak ilan edilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine, ilan ve askı süresinde herhangi bir itirazda bulunulmamıştır.

Bahsi geçen plan değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 34. maddesinin 4. fıkrası ile 35. maddesinin 2. ve 3. fıkraları gereğince, incelenmek üzere Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce tarafımıza gönderilen 18.05.2023 tarih ve E-82648598-300-6451819 sayılı yazısında; konuya ilişkin hazırlanan inceleme raporu doğrultusunda gerekli düzenlemelerin belediyemizce yerine getirilmesi gerektiği bildirilmektedir.

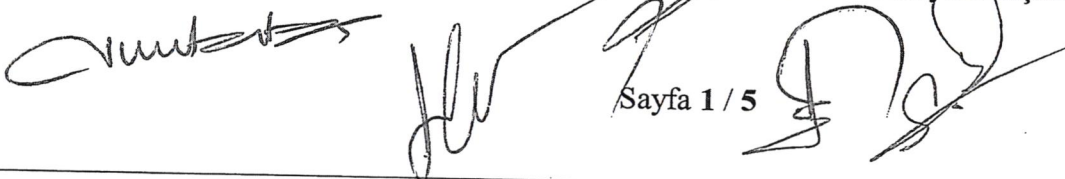
Söz konusu imar planı değişikliği tarafımızca tekrar incelenmiş olup, öncelikle konunun daha iyi anlaşılması amacıyla, uygulama imar planı değişikliğine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Vakıflar Mahallesi 117, 137 ve 173 Adalardaki Fonksiyon Değişikliklerine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (PİN=UİP-59360160)' ne ilişkin bilgiler şu şekildedir :

Mülkiyet Bilgileri: Vakıflar Mahallesinde bulunan 117 ada 1 parsel, 137 ada 1 parsel ve 173 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 parseller olup mülkiyetleri Ergene Belediyesine aittir. Toplam planlama alanı, 36.656 m² dir.

Mevcut Durum: Taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1993 onay tarihli Uygulama İmar Planlardaki Durumu: Planlama alanı, mevcut 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Gelişme Konut Alanında yer almaktadır. Söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar bulunmamaktadır. Köy Hizmetleri Tekirdağ İl Müdürlüğü tarafından, 1.9.1993 onaylı 1/1000 ölçekli Vakıflar Köyü Gelişme Alanına Ait İmar



Planında, 173 ada Konut Alanında kalmaktadır. 137 ada 1 parsel Yönetim Tesisleri Alanı ve 117 ada 1 parsel ise Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

13.01.2021 onay tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Söz konusu planlama alanında, 173 adadaki konut alanı, 137 ada 1 parselde planlanmıştır. Yapılaşma koşulları çevredeki konut adalarındaki gibi Ayrık nizam, 2 kat, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde belirtilmiştir. 137 ada 1 parseldeki Yönetim Tesisleri Alanı ve 117 ada 1 parseldeki Dini Tesis alanı, 117 ada 1 parselde ve 173 adada, meri plandaki durumundan az olmayacak şekilde, Cami Alanı ve Belediye Hizmet alanı olarak yeniden planlanmıştır. Ayrıca 173 adada cami alanının yanına, mezarlık alanından ayırarak şekilde Park Alanı ayrılmıştır. Belediye Hizmet Alanında Yençok= 3 kat olarak belirtilmiştir. Bu alanlarda yapı yaklaşma sınırı 10 metredir.

	MEVCUT	ÖNERİ	FARK
KONUT ALANI	14312 m ²	11173 m ²	3139 m ² AZALMA
PARK ALANI	-	3139 m ²	3139 m ² ARTIŞ
CAMİ ALANI	-	11171 m ²	11171 m ² ARTIŞ
DİNİ TESİS ALANI	11171 m ²	-	11171 m ² AZALMA
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	11173 m ²	11173 m ² ARTIŞ
YÖNETİM TESİSLERİ ALANI	11173 m ²	-	11173 m ² AZALMA
TOPLAM ALAN	36656 m ²	36656 m ²	-

Tekirdağ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi yazısındaki inceleme raporunda;

İlçemiz, Vakıflar Mahallesi 117, 137 ve 173 Adalardaki Fonksiyon Değişikliklerine İlişkin yapılan ve Belediye Meclisimizin 04.11.2020/98 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021/118 sayılı Kararları ile onaylanan plan değişikliğinde;

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6/2 maddesi gereğince planların kademeli hazırlanması gerektiği, yine aynı yönetmelik kapsamında öncelikle nazım imar planı ve ardından uygulama imar planı hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, Yine yönetmeliğin 4/1 maddesi (k) bendindeki tanımlara istinaden mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan yerlerde uygulama imar planı veya uygulama imar planı değişikliği yapılamayacağı, bu anlamda öncelikle üst ölçekli planlar ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak nazım imar planlarının yapılması gerektiği belirtilmiştir.

- Onaylanan plan değişikliği ile taşınmazlardaki fonksiyonların yer değişikliğinde dönüştürülen alanlarda "ÖA.5.1" gösteriminin yer aldığı, ancak plan açıklama raporunda yoğunluk ve kat yüksekliği artışı getirilen kısımlarda ayrıntılı veri ve değerlendirme içeren, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmadığı ve ilgili İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden görüş alınmadığı belirtilmiştir.

- Plan değişikliği olan fonksiyonlardan "Belediye Hizmet Alanı"nın kullanım amacının belirtilmediği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1d gösterimleri gereğince kullanım amacının parantez içerisinde belirtilmesi gerektiği hükmünün olduğu yazılmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne ait 18.05.2023 tarih ve E-82648598-300-6451819 sayılı yazı kapsamında Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirme;

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6/2 maddesi gereğince planların kademeli hazırlanması gerektiği, yine aynı yönetmelik kapsamında öncelikle nazım imar planı ve ardından uygulama imar planı hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, Yine yönetmeliğin 4/1 maddesi (k) bendindeki tanımlara istinaden mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan yerlerde uygulama imar planı veya uygulama imar planı değişikliği yapılamayacağı, bu anlamda öncelikle üst ölçekli planlar ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak nazım imar planlarının yapılması gerektiği belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli Vakıflar Köyü Gelişme Alanına Ait İmar Planı (PİN=UİP-24380), 01.09.1993 tarihinde Tekirdağ Valiliğince onaylanmış olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

Söz konusu uygulama imar planının bütününde, bir üst ölçekli nazım imar planı bulunmadığından ve parçacıl 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlamanın doğru bir planlama yaklaşımı olmadığı değerlendirildiğinden, Vakıflar Mahallesi'nin bütünü çalışılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanması gerekmektedir. Ancak söz konusu planlama alanının, 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmakta olup, Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olduğu görülmektedir.

- Onaylanan plan değişikliği ile taşınmazlardaki fonksiyonların yer değişikliğinde dönüştürülen alanlarda "ÖA.5.1" gösteriminin yer aldığı, ancak plan açıklama raporunda yoğunluk ve kat yüksekliği artışı getirilen kısımlarda ayrıntılı veri ve değerlendirme içeren, plan tadilatına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmadığı ve ilgili İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünden görüş alınmadığı belirtilmiştir.

Bahsi geçen plan değişikliğinde konut veya yoğunluk artışı olmadığı gibi, yalnızca aynı plan içerisinde yerlerinde değişiklik yapılmıştır. Plan değişikliği yapılan alanda, plan açıklama raporunun 4.sayfasında yerleşime uygunluk haritası ve durumu bulunmaktadır. Vakıflar mahallesi için 2018 onay tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda; Yerleşime Uygunluk Sınıflarından Önemli Alan-5.1 olarak görülmektedir. (ÖA-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Açısından Sorunlu Alanlar) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21/7 maddesindeki bahsi geçen öncelikle mikrobölgeleme etütleri kullanımı ile ilgili hükme uygun olarak mikrobölgeleme etüdünden yararlanılmıştır.

Bahsi geçen mikrobölgeleme etütleri İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü görüşleri dikkate alınarak hazırlanmaktadır. Ancak yine dosyasına ve plan açıklama raporuna eklenmek üzere Tekirdağ Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü görüşü alınması uygun mütalaa edilmektedir.

- Plan değişikliği olan fonksiyonlardan "Belediye Hizmet Alanı"nın kullanım amacının belirtilmediği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1d gösterimleri gereğince kullanım amacının parantez içerisinde belirtilmesi gerektiği hükmünün olduğu yazılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanan alanlarda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5.maddesi 1/a bendinde; "Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek



nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.” denilmektedir. Tanımda da görüldüğü üzere, birçok faaliyet bu alanlarda yapılabilir. Bu nedenle, söz konusu planlanmış her iki Belediye Hizmet Alanında da mevcut durumda bir proje yada yatırım yer almadığından, gösterim tekniği ile bu belirtilmemiştir. Bu alanlarda yapılacak projelerde, yukarıdaki yönetmelik hükmüne göre uygulama yapılacağı öngörülmüştür.

Değerlendirme ve Sonuç: Ergene Belediye Meclisinin 04.11.2020/98 sayılı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021/118 sayılı kararlarıyla onaylanan Vakıflar Mahallesi 117, 137 ve 173 Adalardaki Fonksiyon Değişikliklerine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine (PİN=UİP-59360160) ilişkin Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce tarafımıza gönderilen 18.05.2023 tarih ve E-82648598-300-6451819 sayılı yazısında belirtilen hususlar değerlendirildiğinde;

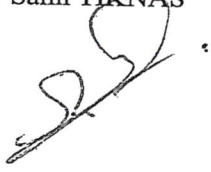
1. 1993 onay tarihli uygulama imar planının bütününde, bir üst ölçekli nazım imar planı bulunmadığından ve parçacıl 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlamanın doğru bir planlama yaklaşımı olmadığı değerlendirildiğinden, Vakıflar Mahallesi'nin bütünü çalışılarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanması gerekmektedir. Ancak söz konusu planlama alanının, 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları bulunmakta olup, Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olduğu görülmektedir.
2. Plan değişikliği yapılan alanda, plan açıklama raporunun 4.sayfasında yerleşime uygunluk haritası ve durumu bulunduğu görülmüştür. Ancak 2018 onay tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda yer alan sonuç ve öneriler kısmının Önemli Alan-5.1 plan açıklama raporuna eklenerek detaylandırılması ve ayrıca Tekirdağ Valiliği İl afet ve Acil durum Müdürlüğünden alınan 13.06.2023 tarih ve 598663 sayılı görüşünün de plan açıklama raporuna eklenmesi uygun değerlendirilmiştir.
3. Plan değişikliği olan fonksiyonlardan “Belediye Hizmet Alanı”nın kullanım amacının belirtilmesine yönelik Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu başlığı altında gösterim tekniği olarak parantez içinde “Ergene Belediyesi Ek Hizmet Binası” ibaresinin eklenmesi uygun değerlendirilmiştir.

Ayrıca yukarıda bahsi geçen düzenlemelerin 117 ve 173 adalar ile 137 ada 1 parselin 5480 m² olan konut alanı kısmında (137 ada içerisinde bu plan değişikliği sonrasında plan değişikliği yapılmış ve Belediyemiz Meclisince 01.09.2021/99 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2021 tarih ve 1789 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu nedenle, yeniden düzenlenen plan teklifi dosyası 117 ve 173 adalar ile 137 137 ada 1 parselin 5480 m² olan konut alanı kısmında yapılması gerekmektedir.) yapılarak düzenlenmesi ve onaylanmak üzere Tekirdağ Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine karar verilmiştir.

Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Vakıflar Mahallesi 117, 137 ve 173 Adalardaki Fonksiyon Değişikliklerine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 18.05.2023 tarih ve E-82648598-300-6451819 sayılı yazısı ekinde yer alan inceleme raporunda belirtilen hususlara göre, raporumuz değerlendirme kısmında belirtildiği şekliyle düzenlenmesi ve onaylanmak üzere Tekirdağ Büyükşehir Belediyesine gönderilmesi, Komisyonumuzca oy çokluğu ile (Kabul edenler: Salih TIKNAS, Alicengiz YÜRÜK, Merdin CANTAŞ; Kabul etmeyenler: Erol YÜRÜK, Halil İbrahim CEBECİ) uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



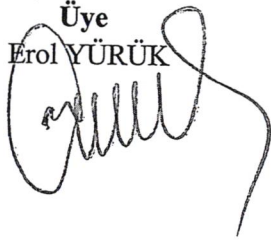
Üye
Alicengiz YÜRÜK



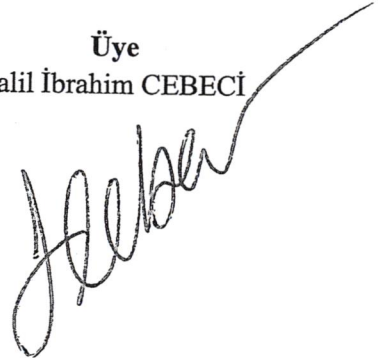
Üye
Merdin CANTAŞ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 18
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 16.06.2023

Konunun Özü: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Kırkgöz Mahallesi sınırları içerisinde ve Belediyemiz sorumluluk sahasında kalan 142 ada 19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 ve 31 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Kırkgöz Mahallesi sınırları içerisinde ve Belediyemiz sorumluluk sahasında kalan 142 ada 19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 ve 31 parseller Ergene 2 organize Sanayi Bölgesi bitişiğinde yer almakta olup, imar planları içerisinde yer almaktadır. Ancak yapılan incelemeler neticesinde bahsi geçen parsellerin herhangi bir imar yolundan cephe almadığı tespit edilmiştir. 142 ada 25 ve 26 parsellerde, yapı ruhsatlı ve yapı kullanım izin belgesine sahip yapılar mevcuttur.

Mevcut Planlardaki Durumu: 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanı, meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı ve Park Alanı olarak planlanmıştır. Bahsi geçen bölgenin içerisinde yer aldığı 13.06.2018 onay tarihli Uygulama İmar Planı değişikliğinde söz konusu parseller, İmalathane Tesis Alanı olarak planlanmıştır. 142 ada 25 ve 26 parsellerde ise, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında karayollarından uygulanacak 25 metre çekme mesafesi, yeşil alan olarak ayrılmıştır. Ancak bu şekilde, yeşil alanın imar yoluna tek cepheyi de kapatmasıyla diğer parseller cephe olmayan parseller haline gelmiştir. Bu konunun çözülmesi için çalışma başlatılmıştır.

Teklif Plandaki Durumu: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağında, yeşil alanın bir kısmı kaldırılarak bölgenin içerisinde ve arka parsellerin olduğu kısımda ayrılmıştır (toplam park alanı korunmuştur). İmalathane Tesis Alanı olan kısım da, daha önce yapılan uygulama doğrultusunda, parsellerin 7 metre cephe almasına olanak sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Böylece diğer parsellerin cephe alması sağlanmıştır. 142 ada 25 ve 26 parsellerde ise, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında karayollarından uygulanacak 25 metre çekme mesafesi, kısmen yeşil alan ve kısmen de otopark olarak ayrılmıştır. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Karayolları 1.Bölge Müdürlüğünden 27.04.2023 tarih ve 1156918 sayılı yazısı ile uygunluk görüşü alınmıştır. Teklif 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olarak uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
İMALATHANE TESİS ALANI	4.612 m ²	3.711 m ²
PARK ALANI	1.211 m ²	1.215 m ²
OTOPARK ALANI	-	105 m ²
YOL ALANI	-	792 m ²
TOPLAM ALAN	5.823 m ²	5.823 m ²

Değerlendirme ve Sonuç: Komisyonumuza teklif edilen uygulama imar planı değişikliğinde, yapılacak imar uygulamasında parselasyona daha uygun altlık oluşturması amacıyla, taslak plan üzerinde yeniden çalışma yapılmasına karar verilmiştir.

Komisyon Kararı: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Kırkgöz Mahallesi sınırları içerisinde ve Belediyemiz sorumluluk sahasında kalan 142 ada 19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 ve 31 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ayrıntılı çalışılarak imar adalarının formuyla alakalı yeniden düzenleme yapılması amacıyla çalışmaların devamına Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

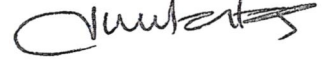
Komisyon-Başkanı
Salih TIKNAS



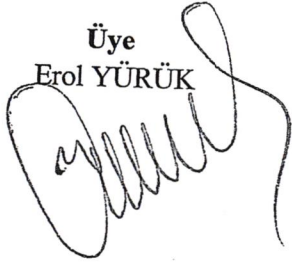
Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ



Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ

