

	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 37
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 15.11.2023

Konunun Özü: 100,98 hektarlık alanı kapsayan *Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Sağlık (Arazi) Mahallesi Gelişme Alanı ve 50 Metrelik İmar Yoluna İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 18.10.2023 tarih ve 3843 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 01.11.2023 tarih ve 152 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilmiştir.

Mevcut Planlardaki Durumu: Planlama alanı, 22.08.2011 onay tarihli 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında kısmen Meskun Alan, kısmen Gelişme Alanı ve kısmen de Ticaret ve Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.07.2023 tarih ve 1053 sayılı kararıyla onaylanan nazım imar planı değişikliğinde; Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı kapsamında değerlendirilmektedir.

Sağlık Arazi bölgesi ile Sağlık Mahallesi yerleşik alan arasında kalan 50 metrelik imar yolu 30 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Yolun batısında kalan gelişme konut alanında imar adalarında yeni yollar ile düzenlemeler yapılmış, 20 metrelik taşıt yolunun 30 metrelik yola bağlantısı korunmuştur. Donatı alanları ve ulaşım aksları bölge içerisinde daha eşit dağıtılmıştır.

Meri uygulama imar planında; planlama alanının merkezinde, bölgeye hitap edebilecek, *Ticaret* alanları ayrılmıştır. Edirne Bulvarına cepheli olan ve meri planda ticaret olarak ayrılmış alanlar, yapılan faaliyetlere uygun olarak *Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Atık Geri Kazanım Tesisleri Alanı* olarak planlanmıştır. *Yeşil Alanlar* (Park Alanları, Rekreasyon Alanları ve Pasif Yeşil alanlar) daha bütüncül ve devamlı olarak planlanmıştır. Tekirdağ Bağlantı Çevre Yolunun 50 metrelik olarak düzenlenmesi ve kullanılmaya başlanmasıyla, plan değişikliği yapılmak istenen Sağlık Arazi bölgesi ile Sağlık Mahallesi yerleşik alan arasında kalan 50 metrelik imar yolu planlanmıştır.

Söz konusu bölge içerisinde farklı emsallerde (E=0.75 ve E=0.90) olmak üzere Ayrık Nizam, 3 kat, Gelişme Konut Alanları mevcuttur. Bu alanlar, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi gereği uygulama görmemiş olup imar planı değişikliği aşamasında, kesinti oranlarının yasal oran kapsamında olmasına dikkat edilecektir.

Bölge içerisinde yer alan Ticaret Alanları Emsal E=0.75 ve Hmax=9.50 m. Olacak şekilde ayrılmıştır. Bu alanların bir kısmı uygulama görmüş ve içerisinde yapılar yer almaktadır. Bu yapıların birçoğunda faaliyet olarak üretim, atölye vb imalathaneler ile geri dönüşüm faaliyetleri bulunmaktadır.

Plan Değişikliğine Dair Gerekçe: Tekirdağ Bağlantı Çevre Yolunun 50 metrelik olarak düzenlenmesi ve kullanılmaya başlanmasıyla, plan değişikliği yapılmak istenen Sağlık Arazi bölgesi ile Sağlık Mahallesi yerleşik alan arasında kalan 50 metrelik imar yolu işlevini yitirmiştir. Bu nedenle, söz konusu imar yolunun yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte plan çalışması yapılmak istenen alanda, parsellere uygun olmayan parsellerin oluşmasına neden olan imar adalarının, yeniden

düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi gereğince yapılacak uygulamaya altlık teşkil etmek üzere uygun hale getirilmesi, donatı alanlarının düzenlenmesi gibi değişiklikler yapılmak istenmektedir.

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Sağlık Arazi bölgesi ile Sağlık Mahallesi yerleşik alan arasında kalan 50 metrelik imar yolu 30 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Yolun batısında kalan gelişme konut alanında imar adalarında yeni yollar ile düzenlemeler yapılmış, 20 metrelik taşıt yolunun 30 metrelik yola bağlantısı korunmuştur. Donatı alanları ve ulaşım aksları bölge içerisinde daha eşit dağıtılmıştır.

Planlama alanı içerisindeki konut ve ticaret alanlarındaki yapılaşma koşulları korunmuştur. İmar adaları parselasyona uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanında kalan konut alanında herhangi bir nüfus artışı olmadığından, bölgedeki donatı alanları korunmuş, bazı eksik donatılar da imar planında ayrılmıştır. Ayrıca, bisiklet yolu güzergahı ile donatı alanlarına ve bölgenin merkezine erişim sağlanacaktır.

Planlama alanının merkezinde, meydan, yeşil alanlar, hizmet alanları, cami alanı ve çevresinde ticaret alanları ile bir odak noktası ve bölge merkezi oluşturulmuştur.

Planlama alanının merkezinde, bölgeye hitap edebilecek, Ticaret alanları ayrılmıştır. Edirne Bulvarına cepheli olan ve meri planda ticaret olarak ayrılmış alanlar, yapılan faaliyetlere uygun olarak Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Özel Atık Geri Kazanım Tesisleri Alanı olarak planlanmıştır. Yeşil Alanlar (Park Alanları, Rekreasyon Alanları ve Pasif Yeşil alanlar) daha bütüncül ve devamlı olarak planlanmıştır.

Kurum görüşlerine istinaden, plan üzerinde ve plan notlarında gösterilmesi gereken hususlara göre düzenleme yapılmıştır.

Komisyon Kararı: 100,98 hektarlık alanı kapsayan *Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Sağlık (Arazi) Mahallesi Gelişme Alanı ve 50 Metrelik İmar Yoluna İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* teklifi, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı

Salih TIKNAS



Üye

Alicengiz YÜRÜK



Üye

Merdim CANTAŞ



Üye

Erol YÜRÜK



Üye

Halil İbrahim CEBECİ

