	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 05
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 08.03.2022

Talep: İlçemiz, Marmaracık Mahallesi, 136 ve 150 adalarda yan bahçe çekme mesafesinin düzenlenmesine ilişkin önerge ile konu, Belediye Meclisimizin 02.03.2022 tarih ve 32 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilmiştir.

Mevcut Planlardaki Durumu: Plan değişikliği yapılacak olan Marmaracık Mahallesi, 136 ve 150 numaralı adalar, 01.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda Konut Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları TAKS=0.30 ve KAKS=1.20, Ayrık Nizam, 4 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafesi 4 metre şeklindedir.

İmar Planı Değişikliği Yapılmasına Dair Gerekçe: İlçemiz Marmaracık Mahallesi, 150 ada ve 136 adalarda yer alan yan bahçe çekme mesafesi Marmaracık 1. Etap İmar Planı Revizyonunda 4 metre olarak düzenlenmiştir. Çevredeki diğer adalar da yapılaşma koşulları olarak yan bahçe mesafesi 3 metre iken, söz konusu adalarda düzenlenen 4 metrelik çekme mesafesi ile vatandaşlar mağduriyet yaşamaktadır. Ayrıca bina oturumu ve otopark düzenlenmesinde de sorun teşkil edecek bu konunun çözülmesi için, bu imar adalarında yan bahçe mesafesinin 3 metre olarak düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Değerlendirme: Plan değişikliğine konu olan, 136 ve 150 adalarda yan bahçe çekme mesafesi 3 metre olarak yeniden düzenlenmesi uygun değerlendirilmiştir. Diğer yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmayacaktır.

Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Marmaracık Mahallesi, 136 ve 150 adalara ilişkin yan bahçe mesafesinin düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği dosyasının hazırlanması ve bir sonraki ay Komisyonumuza sunulmak üzere, çalışmaların devam etmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Cetin BULUM



Üye
Servet YILDIZ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Serkan BEZGİN



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 06
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 11.03.2022

Konunun Özü: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notuna İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Mevcut Planlardaki Durumu ve Plan Değişikliği Yapılmasına Dair Gerekçe:

İlçemiz, Marmaracık Mahallesi, Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarında, Belediye Meclisimizin 07.10.2020 tarih ve 87 sayılı kararı ile uygun bulunup, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2020 tarih ve 1171 sayılı kararı ile onaylanıp düzenlenen plan hükümlerinden 42 nolu plan hükmü "*PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZİ FONKSİYONLU PARSELLERDE; ZEMİN VE BODRUM KATLARDA ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAKSIZIN PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPI YAPILABİLİR, ÜST KATLARDA İSE ARKA PARSEL SINIRINDAN 3 METRE ÇEKİLECEKTİR.*" şeklinde düzenlenmiştir.

Ancak aynı yapılaşma koşullarına sahip köşe parsellerde sadece ön ve yan bahçe mesafesi oluşmakta olup, arka bahçe mesafesi oluşmadığından söz konusu plan notu eksik kalmaktadır. Bu nedenle, bitişik nizam Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi fonksiyonlu köşe parsellerde, yan bahçe mesafesini düzenlemek amacıyla plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Plan değişikliğine konu olan, İlçemiz, Marmaracık Mahallesi, Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarından 42 nolu plan hükmü: "*PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZİ FONKSİYONLU PARSELLERDE; ZEMİN VE BODRUM KATLARDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAKSIZIN PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPI YAPILABİLİR, ÜST KATLARDA İSE YAN VE ARKADAKİ PARSEL SINIRINDAN 3 METRE ÇEKİLECEKTİR.*" şeklinde düzenlenip plan notu değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Değerlendirme: Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notlarından 42 nolu plan hükmünün, köşe parsellerde tereddütlere yer verilmemesi ve köşe kırığı olmayan adalarda ara yollara görüş açısını sağlayabilmek için:

42. "*PLANDA BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZİ FONKSİYONLU ARA PARSELLERDE; ZEMİN VE BODRUM KATLARDA ÖN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ ARANMAKSIZIN PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPI YAPILABİLİR, ÜST KATLARDA İSE ARKA PARSEL SINIRINDAN 3 METRE ÇEKİLECEKTİR.*"

BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZİ FONKSİYONLU KÖŞE PARSELLERDE İSE; ZEMİN VE BODRUM KATLARDA ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİ ARANMAKSIZIN PARSEL DERİNLİĞİNCE YAPI YAPILABİLİR. ÜST KATLARDA İSE BİTİŞİK OLMAYAN YAN BAHÇE PARSEL SINIRINDAN 3 METRE ÇEKİLECEKTİR."

AYRICA İMAR PLANINDA KÖŞE KIRIĞI OLMAYAN ADALARDA, KÖŞE KESİŞME NOKTASINDAN 2 METRE MESAFEDE OLMAK KOŞULUYLA, İMAR DURUMU AŞAMASINDA KÖŞE KIRIĞI İLGİLİ MÜDÜRLÜKÇE BELİRLENECEKTİR."

şeklinde değiştirilerek düzenlenmesinin uygun olduğu değerlendirilmiştir.


Komisyon Kararı: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notuna İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, değerlendirme kısmında belirtildiği şekliyle düzenlenmesi kaydıyla, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



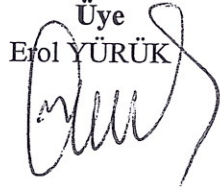
Üye
Cetin BULUM



Üye
Servet YILDIZ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Serkan BEZGİN



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 07
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 14.03.2022

Konunun Özü: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 366 ada 7 parsel ile 789 ada 79 numaralı parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Mülkiyet Bilgileri: Plan değişikliği yapılması istenen 789 ada 79 numaralı parsel, Velimeşe Köy Tüzel Kişiliği adına tescillidir. 366 ada 7 numaralı parselin mülkiyeti de Ergene Belediyesine aittir.

Halihazırdaki Kullanımı: Halihazırda her iki parsel üzerinde de herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Mevcut Planlardaki Durumu: Plan değişikliği yapılacak olan bölge, 22.08.2011 onay tarihli 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Meskun Alan olarak ayrılmıştır. 789 ada 79 numaralı parselin plan değişikliğine konu olan kısmı, 16.12.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Velimeşe Revizyon Nazım İmar Planı ve 08.01.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Velimeşe Revizyon Uygulama İmar Planında; kısmen Park Alanı, kısmen Çocuk Bahçesi ve kısmen de yol alanı olarak ayrılmıştır. 366 ada 7 parsel ise 16.12.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Velimeşe Revizyon Nazım İmar Planı ve 08.01.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Velimeşe Revizyon Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanında kalmaktadır.

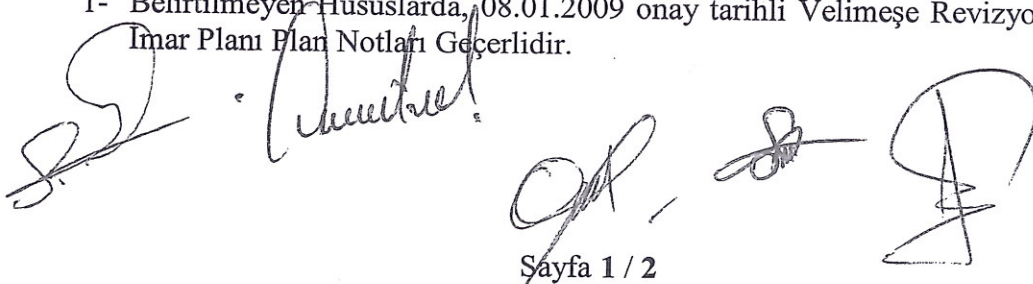
İmar Planı Değişikliği Yapılmasına Dair Gerekçe: Etüd Proje Müdürlüğünün ilgi yazısında, Velimeşe Mahallesinde açık rekreasyon alanları ile çok amaçlı kapalı toplanma mekanlarına ihtiyaç duyulduğu, buna istinaden söz konusu 789 ada 79 numaralı parselde, Etüd Proje Müdürlüğünce proje çalışmaları yapılacağı belirtilmiştir.

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Plan değişikliğine konu olan, 789 ada 79 sayılı parselin mevcutta Park Alanı ve Çocuk Bahçesi olarak planlanmış kısmı, Sosyal Tesis Alanı ile Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir. 2014 yılında yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Standart Tablosunda, çocuk bahçesi, yeşil alan ve rekreasyon alanı Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altında sınıflandırıldığından, bu alanların park alanı ve çocuk bahçesinin rekreasyon alanına dönüştürülmesi mümkün olmaktadır.

Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenen 4425 m2 alana karşılık olarak, 366 ada 7 parselde Belediye Hizmet Alanı kaldırılarak Park Alanı olarak düzenlenmiş ve bölgedeki yeşil alan ihtiyacı da karşılanmıştır.

PLAN NOTLARI

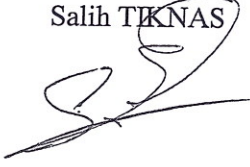
- 1- Belirtilmeyen Hususlarda, 08.01.2009 onay tarihli Velimeşe Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Geçerlidir.



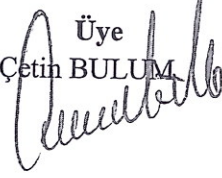
Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 366 ada 7 parsel ile 789 ada 79 numaralı parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisine onaya sunulması ve söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanan, teklif Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 366 ada 7 parsel ile 789 ada 79 numaralı parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TKNAS



Üye
Çetin BULUM



Üye
Servet YILDIZ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Serkan BEZGİN



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 08
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 16.03.2022

Konunun Özü: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1078 Adaya İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

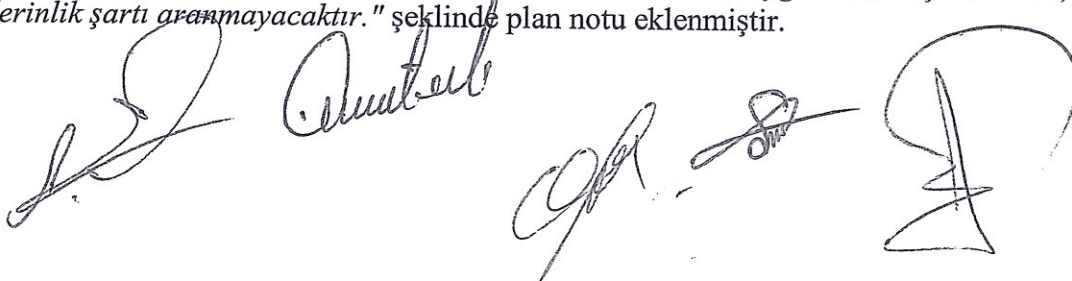
Mülkiyet Bilgileri: Planlama alanı, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı sınırları içerisinde kalan 1078 ada 1,2,3, ve 4 numaralı parseller olup, toplam planlama alanı 11.773 m2dir. Söz konusu parsellerden 1078 ada 4 parsel trafo alanı olup TEDAŞ mülkiyetindedir. Diğer parseller, özel mülkiyettedir.

Halihazırdaki Kullanımı: Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı sınırları içerisinde kalan 1078 ada 2 sayılı parsel üzerinde faal Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. 1078 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmakta olup, 3 sayılı parselde inşaat aşamasında yapı bulunmaktadır.

Mevcut Plandaki Durumu: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisindeki planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanında kalmaktadır. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2016 tarihli ve 1442 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır. Yine Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2016 tarihli ve 1443 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, kısmen de trafo alanı olarak düzenlenmiştir.

İmar Planı Değişikliği Yapılmasına Dair Gerekçe: İlgili yazıdaki Tekirdağ 2. İdare Mahkemesi 2021/124 E.-2022/27 K. sayılı mahkeme kararı ile, davaya konu olan 1078 ada 2 numaralı parselde, faal olarak akaryakıt istasyonunun olduğu, ancak değişen yönetmelik ve plan kararlarına göre, konut dışı kentsel çalışma alanlarında meri mevzuat gereğince akaryakıt yapılamadığı, parsel malikinin kazanılmış hakları kapsamında, imar planının 1078 ada 2 parsel yönünden iptaline karar verildiği bildirilmiştir. Bu nedenle, mahkeme kararına uygun olarak, 1078 ada 2 numaralı parselde plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: Söz konusu plana yapılan itiraz nedeniyle açılan dava neticesinde, Tekirdağ 2. İdare Mahkemesi 2021/124 E.-2022/27 K. sayılı karar ile, 1078 ada 2 sayılı taşınmaz malikine ait parsel, uygulama imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak yeniden planlanmıştır. Yapılaşma koşulları E=0.90 ve Yençok=9.50 metre olarak belirlenmiş olup, karayollarından çekme mesafesi 25 metre olarak korunmuş, parselin batısındaki 1982. sokaktan çekme mesafesi 5 metre olarak belirlenmiş olup, yan bahçe mesafesi 3 metredir. Ayrıca imar adasında cephe ve derinlik sağlanamadığından, " Planlama alanında yapılacak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması aşamasında, cephe ve derinlik şartı aranmayacaktır." şeklinde plan notu eklenmiştir.



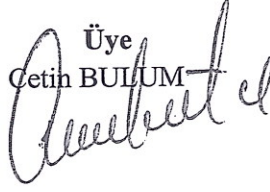
Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 1078 Adaya İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile ilgili olarak kurum görüşlerinin tamamlanması ve detaylı çalışmaların yapılması amacıyla, çalışmaların devamına oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



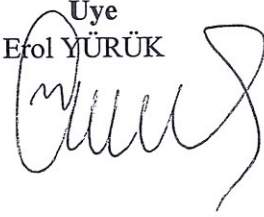
Üye
Cetin BULUM



Üye
Servet YILDIZ



Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Serkan BEZGİN

