

T.C.
ERGENE BELEDİYESİ
CADDE VE SOKAK İSİMLERİ KOMİSYONU

Rapor No:4

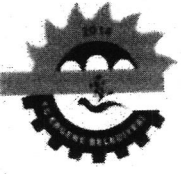
Rapor Tarihi: 13.10.2023

Ergene Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarih ve 143 Sayılı Meclis Kararına istinaden Komisyonumuza havale edilmiş olan 2019-2023 yılları arasında Kaymakamlık görevi yapan Mehmet Emin TAŞÇI isminin verilmesi hususunda 13.10.2023 tarihinde Komisyonumuz tüm üyelerin katılımıyla toplanmış bulunmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan müzakere sonucunda; Velimeşe Mahallesi Kocagöl Caddesi isminin Kaymakam Mehmet Emin TAŞÇI Caddesi olarak değiştirilmesine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisine Arz olunur. 13.10.2023

Nazlı GÜNEŞ Şükrü KIRIKCI Abdullah YAMAN Nihal İŞBİLEN Hasan DEMİRKOL
Komisyon Başkanı



T.C.
ERGENE BELEDİYESİ
CADDE VE SOKAK İSİMLERİ KOMİSYONU

Rapor No:5

Rapor Tarihi: 13.10.2023

Ergene Belediye Meclisinin 04.10.2023 tarih ve 131 Sayılı Meclis Kararına istinaden Komisyonumuza havale edilmiş olan Marmaracık Mahallesi 6. Cadde' nin isminin değiştirilmesi talebinin görüşülmesi hususunda 13.10.2023 tarihinde Komisyonumuz tüm üyelerin katılımıyla toplanmış bulunmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan müzakere sonucunda; Marmaracık Mahallesi 6. Cadde isminin Bayraklı Caddesi olarak değiştirilmesine Komisyonumuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisine Arz olunur. 13.10.2023

Nazlı GÜNEŞ Şükrü KIRIKÇI Abdullah YAMAN Nihal İŞBİLEN Hasan DEMİRZOL
Komisyon Başkanı

T.C.
ERGENE BELEDİYE MECLİSİ
İÇKİLİ YER BÖLGESİ TESPİT KOMİSYONU

RAPOR NO : 2023/02

TARİHİ : 11.03.2023

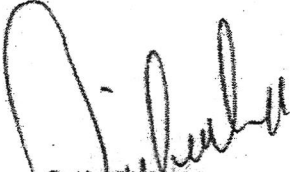
İÇKİLİ YER BÖLGESİ TESPİT KOMİSYONU RAPORU

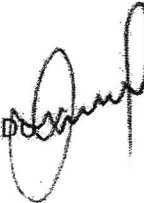
Ergene Belediye sınırları içerisinde bulunan ve içkili yer bölgesine dahil edilmesi talep edilen işyerleri ile ilgili komisyon kararı aşağıya çıkartılmıştır.

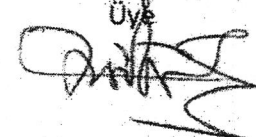
İlçemiz Sağlık Mahallesi Hoca Ahmet Yesevi Caddesi No: 46 A (Ada: 2453, parsel: 13) adresinde bulunan taşınmaz sahibi **Duranca ÇAKIR** işyerinin içkili bölge içerisine alınmasını talep etmektedir.


İçkili Yer Bölgesi Tespit Komisyonu üyelerince yapılan toplantıda Sağlık Mahallesi Ahmet Yesevi Caddesi No: 46 A adresinde yapılan inceleme sonucunda; üç komisyon üyesinin (Çetin BULUM, Ali AYDOĞDU, Niyazi DİBEK, Mehmet ÇAKIR, Bilal KOÇAK) **olumlu** oyu, ile içkili yer bölgesi olarak **belirlenmesine (olumlu)** oy çokluğu ile **KARAR VERİLMİŞTİR.**


Belediye Meclisine arz olunur. 11.10.2023



Çetin BULUM
Komisyon Başkanı


Ali AYDOĞDU
Üye


Niyazi DİBEK
Üye


Bilal KOÇAK
Üye


Mehmet ÇAKIR
Üye

	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 31
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 09.10.2023

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.

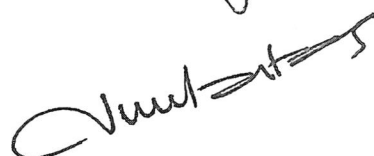
Mevcut Plandaki Durumu: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisindeki planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Kentsel Servis Alanında kalmaktadır. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2016 tarihli ve 1442 sayılı kararı ile onaylanan 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 Yçok=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 2. İdare Mahkemesi 2021/124 Esas-2022/27 Karar sayılı mahkeme kararına uygun olarak hazırlanan “Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Marmaracık Mahallesi, 1078 Ada 2 Parsele ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisine onaya sunulması ve söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanan teklif 1/1000 Ölçekli Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, 1078 Adaya Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği, Komisyonumuzca oybirliği ile 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: 32
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 09.10.2023

Konunun Özü: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, İmar Yolu Düzenlemesine İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan, Yeşiltepe Mahallesi'nden altgeçit ile Demirbaba Mevkiine doğru gidilen alanda; 2012 onay tarihli Marmaracık 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu ve diğer mevzi planlar ile 2014 onay tarihli Çorlu Revizyon İlave Uygulama İmar Planından gelen kısımların ve özellikle İstiklal Marşı Caddesinin (eski Demirbaba Caddesi) planların uyumsuz bir şekilde çakışmasını düzenlemek amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Mevcut Planlardaki Durumu: Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, bahsi geçen yol, 2012 onay tarihli Marmaracık 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda 20 metre, 2014 onay tarihli Çorlu Revizyon İlave Uygulama İmar Planında ise 15 metre olarak planlanmıştır. Ancak her iki imar yolu da mevcut durum ile uyumsuzdur.

Teklif Plandaki Durumu: Planlama alanında, söz konusu cadde, halihazırdaki durumuna uygun olarak güzergahı düzenlenmiş ve Yeşiltepe Mahallesi içerisinden gelen yolun devamlılığına uygun olarak 15 metre olarak planlanmıştır. İmar yollarından boş kalan kısımlarda park alanları, refüjler düzenlenmiştir. Yine aynı yol üzerinde olan mezarlık alanının sınırları da duvar sınırlarına göre düzenlenmiş ve diğer parsellerin de durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Plan değişikliği taslağında, yeşil alanlar artmış, konut ve ticaret alanlarında artış olmamıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan ve kamulaştırma davasına konu olan 1136 ada 1 parselde meri imar planında yüksek kesinti oranları çıktığından, söz konusu imar adası yasal kesinti oranı dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca karayolları kamulaştırma sınırının planlama alanına isabet eden kısmı plan üzerine işlenmiştir.

Değerlendirme ve Sonuç: Komisyonumuza teklif edilen uygulama imar planı değişikliğinde, mevcut durumuna göre düzenlenen imar yolunun, rapor ekinde gösterildiği gibi bir kısmının düzenlenerek daha düz bir şekilde devam etmesinin daha uygun olacağı değerlendirildiğinden, bahsedildiği şekilde düzenlenmesi koşuluyla uygun bulunmuştur.

Komisyon Kararı: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, İmar Yolu Düzenlemesine İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirme kısmında belirtildiği şekilde düzenlenmesi koşuluyla, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı

Salih TIKNAS



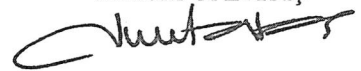
Üye

Alicengiz YÜRÜK



Üye

Merdin CANTAŞ



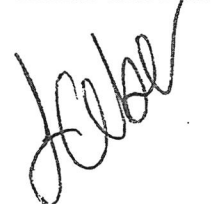
Üye


Erol YÜRÜK



Üye

Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 33
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 09.10.2023

Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Ulaş Mahallesi sınırları içerisinde kalan konut fonksiyonlu bazı imar adalarında 13.06.2018 onay tarihli Ulaş Uygulama İmar Planı, Ulaş Sanayi Alanı Uygulama İmar Planı Ve Çorlu Büyükkarıştıran Tatbikat İmar Planında Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile daha öncesinde ayrılmış olan kadastral yollar imar adalarına dahil edilmiştir. Ancak bu kadastral yollarda (elektrik, su, kanalizasyon vb.) altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, mevcutta kapatılarak imar adası içerisinde dahil edilen kadastral yollara cepheli parseller için ihdas işlemi gerekmektedir. Dolayısıyla fiili olarak altyapısı tamamlanmış alanlarda ihdas işlemi yapılması, bu alanların özel mülkiyete konu edilmesi anlamına gelmektedir. Bu nedenle, söz konusu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Mevcut Plandaki Durumu: Plan değişikliğine konu olan kadastral yollar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Çalışma alanı 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı içerisinde Kentsel Meskun alan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı sınırları içerisinde mevcut konut alanı ve 1/1000 Ölçekli Ulaş Uygulama İmar Planı, Ulaş Sanayi Alanı Uygulama İmar Planı Ve Çorlu Büyükkarıştıran Tatbikat İmar Planı içerisinde ise yapılaşma koşulları; 163 ada 2 ve 9 parsel, 164 ada 2 ve 11 parseller, 177 ada 1 ve 12 parseller, 178 ada 1 ve 12 parseller, 179 ada 6 ve 7 parseller, 180 ada 5 ve 6 parseller, 247 ada 1 ve 5 parseller, 248 ada 3 ve 4 parseller, 249 ada 3 ve 4 parseller, 258 ada 7 ve 8 parseller için Ayrık Nizam 3 kat, Emsal: 0.90 ve 261 ada 4 parsel ve 262 ada 1 parseller için Ayrık Nizam 6 kat, Emsal:1.50 olup, Yerleşik Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: Plan değişikliğine söz konusu olan 163 ada 2 ve 9 parseller ile 164 ada 2 ve 11 parseller arası, 177 ada 1 ve 12 parseller ile 178 ada 1 ve 12 parseller arası, 179 ada 6 ve 7 parseller ile 180 ada 5 ve 6 parseller arası, 247 ada 1 ve 5 parseller ile 248 ada 3 ve 4 parseller arası, 249 ada 3 ve 4 parseller ile 258 ada 7 ve 8 parseller arası ve 261 ada 4 parsel ile 262 ada 1 parseller arası 7 metre imar yolu olacak şekilde planlanmıştır. Mevcut yerleşim alanında imar adası içerisindeki yollar açıldığı için konut alanında artış olmamıştır. Söz konusu plan değişikliği teklifinde ile adalar içerisindeki yapılaşma koşulları korunmuştur.

Komisyon Kararı: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Ulaş Mahallesi 163,164,177,178,179, 180, 247, 248, 249,258, 261 ve 262 adalara ilişkin İmar Yollarının Açılmasına Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Komisyonumuzca oybirliği ile 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: 34
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 12.10.2023

Ayhan Gül'e ait 12.09.2023 tarih ve 2023-25028 kayıt sayılı dilekçe ile İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi, 1083 ada, 2 parselin maliki olarak, kendi parselinin de yer aldığı toplam 11 adet parselin TAKS %30, kat adeti 4 şeklinde yapılaşma koşullarına sahip olduğu ancak etrafındaki diğer yapı adalarında yapılaşma koşulunun TAKS %40, kat adedi 4 olarak planlandığı belirtilmiş olup Cumhuriyet Mahallesi, 1083 adanın %30 olan TAKS oranının, etrafındaki diğer yapı adaları gibi %40'a çıkarılması talep edilmektedir.

Mevcut Plandaki Durumu: İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi, 1083 ada; 01.06.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Marmaracık I. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda kalmakta olup *Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.20 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı* olarak planlanmıştır.

Değerlendirme: İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi, 1083 ada, 2 parselin maliki olarak, kendi parselinin de yer aldığı toplam 11 adet parselin TAKS %30, kat adeti 4 şeklinde yapılaşma koşullarında planlandığına dair, 01.06.2012 tarihli onaylı paftaları ile kontrolü sağlanmıştır. Buna göre, söz konusu talebe ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8: "*Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.*" Hükmü gereği işlem tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca bu doğrultuda yapılacak plan değişikliği, 15.09.2021 tarih ve 31245 Resmi Gazete sayılı İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği kapsamına girmektedir.

Komisyon Kararı: İlgili dilekçeye istinaden söz konusu talep değerlendirildiğinde, talebin 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde 8 hükmü ile 15.09.2021 tarih ve 31245 Resmi Gazete sayılı İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği kapsamında işlem tahsis edilmesi, bu çerçevede taşınmaz malikleri tarafından Kurumumuza plan değişikliği dosyası sunulmuş olarak değerlendirilmesi gerektiği hususu, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih YIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



Üye
Merdin CANTAŞ



Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ





T.C.
ERGENE BELEDİYESİ

Sayı No:
35

İmar Komisyon Raporu

Tarih:
12.10.2023

Konunun Özü: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Marmaracık Mahallesi, Otopark Alanı, Yeşil Alanlar ve İmar Yollarının Düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Yapı inşaatı aşamasında, Otopark Yönetmeliği kapsamında sağlanması gereken otopark alanının, parsel içerisinde sağlanmadığı hallerde, ilgili yönetmeliğe uygun olarak genel otoparklar, bölge otoparkları, katlı otoparklar vb alanlarda sağlanması gerektiği belirtilmektedir.

İlçemiz, Marmaracık Mahallesi sınırları içerisinde özellikle bitişik nizam yapılaşma koşullarına sahip bölgede, parsellerin bir kısmının küçük olması, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen şartlar kapsamında otopark ihtiyacının karşılanamaması, ruhsat işlemleri aşamasında vatandaşların mağduriyetine neden olmaktadır.

Teklif Plandaki Durumu: Yönetmelikte yer alan erişilebilirlik mesafeleri de dikkat alınarak, bölge içerisinde otopark alanı planlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. Buna göre, Marmaracık Köy Etrafı Mevkiinde (Marmaracık Göl etrafı) imar yolları ve yeşil alanlar düzenlenerek, 315 ada 14 parselin kuzeybatısında 1.060 m² otopark alanı ayrılmıştır. Yeşil alanlarda herhangi bir azalma olmamıştır. Ayrıca bu düzenleme ile, 315 ada 14 parselin güneyinde kalan ve mevcutta ağaçlandırılmış olan iki alanın içerisinden geçen imar yolu kaldırılarak, güzergah yeniden oluşturulmuştur. Otopark Alanında yapılaşma koşulları Emsal E=2.00 ve Yençok=4 kat şeklinde belirtilmiştir.

	MEVCUT PLAN	TEKLİF PLAN
PARK ALANI (PARK+ÇOCUK BAHÇESİ)	8.669 m ²	8.673 m ²
OTOPARK ALANI	-	1.060 m ²
TRAFO ALANI	371 m ²	547 m ²
YOL ALANI	11.130 m ²	9.890 m ²
TOPLAM	20.170 m ²	20.170 m ²

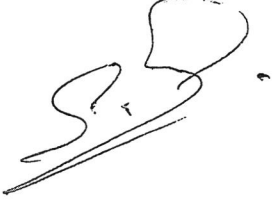
Plan notu:

1. PLANLAMA ALANINDA 22.02.2018 RESMİ GAZETE TARİHLİ VE 30340 RESMİ GAZETE SAYILI OTOPIRK YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
2. 22.02.2018 RESMİ GAZETE TARİHLİ VE 30340 RESMİ GAZETE SAYILI OTOPIRK YÖNETMELİĞİNİN GENEL ESASLAR BAŞLIKLIL MADDE 4, (E) BENDİNDE BELİRTİLEN VE OTOPIRK ALANININ PARSEL İÇERİSİNDE TAMAMEN VEYA KISMEN SAĞLANAMADIĞI DURUMLARDA, MİMARİ PROJE İLE BERABER AYRINTILI TEKNİK RAPOR SUNULMASI TALEP EDİLECEKTİR. SÖZ KONUSU RAPOR; İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAPILACAK İNCELEME SONUCUNDA İLGİLİ MADDE KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEREK OLUŞTURULACAK DEĞERLENDİRME RAPORU İLE SÖZ KONUSU PARSELİN BÖLGE OTOPIRKINDAN (AÇIK, KAPALI, KATLI) YARARLANIP YARARLANAMACAĞI BELİRLENECEKTİR.

Komisyon Kararı: Marmaracık Mahallesi sınırları içerisinde otopark alanı düzenlenmesine yönelik Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Marmaracık Mahallesi, Otopark Alanı, Yeşil Alanlar ve İmar Yollarının Düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Komisyonumuzca oybirliği ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



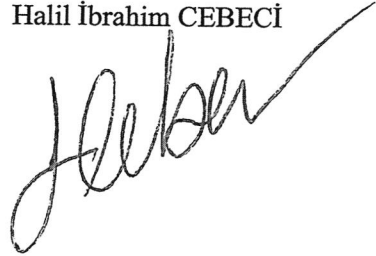
Üye
Merdin CANTAŞ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 36
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 18.10.2023

Konunun Özü: 236,84 hektarlık alanı kapsayan *Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Yeşiltepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu* teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.08.2023 tarih ve 3134 sayılı yazısı ekindeki Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine göre karara bağlanması talep edilmiş ve 06.09.2023 tarih ve 108 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilmiştir.


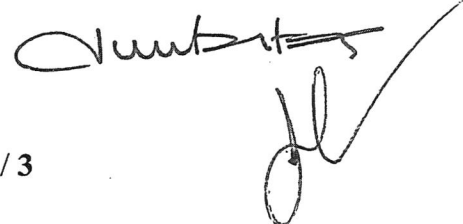

Mevcut Planlardaki Durumu: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik ve Gelişme Alanı, 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Meskun Alan, Ticaret Ve Hizmet Alanları, Rekreasyon Alanı olarak planlanmıştır. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 10.05.2023 tarih ve 722 karar sayısı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ise Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları, Ticaret Alanları, Sosyal Altyapı Alanları (Eğitim, Sağlık, İbadet, Spor, Sosyal ve Kültürel Alanlar), Açık ve Yeşil Alanlar, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Belediye ve Kamu Hizmet Alanları olarak ayrılmıştır.

Planlama alanı meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; Çorlu Belediyesi tarafından 06.02.2014 tarih ve 77 karar sayısı ile onaylanan Çorlu Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı ile Mülga Marmaracık Belediyesi tarafından 01.06.2012 tarih ve 26 sayılı karar ile onaylanan Marmaracık Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde kalmaktadır. Bu her iki planın kesişimde yer alan bölge, uygulama imar planında konut alanları, ticaret alanları, imalathane tesis alanları, ilköğretim ve ortaöğretim tesis alanları, sağlık tesisi alanları vb kentsel donatı alanları ile park, pasif yeşil alanlar, su yüzeyi vb alanlar planlanmıştır.

Plan Değişikliğine Dair Gerekçe: Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Yeşiltepe Mahallesi dahilinde, var olan sorunları çözmek amacıyla (*enerji nakil hattı altında kalan ve üzerinde yapı bulunan taşınmazlara yönelik çözüm bulmak, plan içerisindeki kamulaştırılması gerekli kısımlara çözüm sağlamak, Tekirdağ İdare Mahkemesince imar uygulaması iptal edilmiş, mülkiyet sorunu yaşanan bölgede yeni bir imar uygulaması yapılabilmesini sağlamak vb.*) bölgede imar planı revizyonu yapılmasına Ergene Belediye Meclisininin 04.09.2019 tarih ve 90 sayılı kararına istinaden, plan çalışmalarına başlanmıştır.

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Planlama alanında mevcut dokuya uygun olarak, Konut Alanları, Ticaret Alanları, İlkokul, Ortaokul, Lise Alanları, Sosyal ve Kültürel Alanlar, Aile Sağlığı Merkezi, Açık ve Kapalı Spor Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, İmalathane Tesis Alanı, Belediye ve Resmi Kurum Alanları vb fonksiyonlar ayrılmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri ile gösterim ve eklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca, meri uygulama imar planı plan notları, revize edilerek, bölge şartlarına uygun ve yönetmeliklere göre güncellenmiş hükümler oluşturulmuştur.

Yapılan değişiklikler özet olarak:

• Uygulama İmar Planı teklifinde, planlama alanının orta bölgesinden geçen yüksek gerilimli Enerji nakil hattının isabet ettiği yerlerde planlanmış park ve yeşil alanlar, ilgili kurumun uygun görüşüne istinaden, parselasyonu tamamlanmış veya üzerinde yapılaşma bulunan kısımları konut/ticaret olarak planlanmıştır. İmar planı teklifinde yeşil alanlar azalmış olsa da, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-2 Standartlar Tablosu kısmındaki Yeşil Alan standardının altına düşmemiştir (kişi başı 11 m2).

• Yeşiltepe Mahallesi İmar Uygulaması; Çorlu Belediye Encümeninin 25/08/2010 tarih ve 2010/1034 sayılı kararı (Ek-1) ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi ile 2981 sayılı kanunun Ek-1 maddesi ve 10/b-c maddelerine istinaden düzenlenmiştir. Uygulama sahasındaki maliklerin bir kısmının imar uygulamasına itirazları üzerine uygulama Tekirdağ İdare Mahkemesinin 07/10/2011 tarih ve 2011/857 nolu kararı ile iptal edilmiştir. Bu alanda, yapılaşamayan ve ruhsatlı yapısı bulunduğu halde, 2014 onay tarihli uygulama imar planında sosyal donatı alanı, yeşil alan veya imar yolunda kalan parsellerin düzenlenmesi, mağduriyet yaşayan bu vatandaşlara yönelik çözüm bulmak amacıyla, revizyon çalışmasında bu duruma dikkat edilmiştir. Bu alanlarda parsel büyüklükleri ve uygulamanın iptal edildiği sınırdaki uygulamanın nasıl yapılabileceği hakkında hükümler getirilmiştir.

• İmar planında yer alan bazı okul, park ve diğer donatı alanları özel mülkiyette olup, kamulaştırma talepleri ve davalarına neden olmaktadır. Bu alanlardaki kamulaştırma taleplerinin önüne geçilmesi ve mağduriyetlerin giderilmesi için donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.

• Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından, 16.11.2018 tarihinde onaylanan Çorlu Deri İhtisas ve Karma OSB İmar Planı Revizyonu ile, 1209 ada 4 ve 5 parseller ile 879 ada 24, 25, 26 ve 27 parseller OSB sınırları dışına çıkarılmıştır. Buna göre, bahsi geçen alanlar, Belediye sorumluluk sahasına dahil olmuş, ancak geçen süre içerisinde imar planına konu edilmemiştir. Bu nedenle, imar planı bulunmayan bu parseller de planlama çalışmasına dahil edilmiştir. Teklif uygulama imar planında bu parseller, Ticaret Alanı olarak ayrılmıştır.

• Çalışma alanının kuzeyinde, Çorlu Çevre Yolunun alt kısmında kalan ve bu yola paralel devam eden 12 metrelik imar yolu bulunmaktadır. Bu imar yoluna denk gelen ve içerisinde ruhsatlı yapıların da yer aldığı parseller ile boş olduğu halde, çekme mesafeleri uygulandıktan sonra yapılaşması mümkün olmayan parsellerin bulunduğu bölgede, imar yolunun tekrar düzenlenmesi gerekliliği doğmuştur. 12 metrelik imar yolu 8 metreye düşürülerek, bu yoldan cephe alan ve ruhsatlı yapıların da bulunduğu parsellerdeki yola terk oranları düşürülmüştür.

• Karayollarına ait Marmaracık kavşağının imar planı revizyonu alanı içerisinde kalan kısmı plana işlenmiştir. Kamulaştırma sınırı plana işlenmiştir.

• Kadastral kaymalara göre imar adaları düzenlenmiştir.

• Çorlu Deresi, 24 metrelik dere kesitine göre plana işlenmiştir. Kalan kısım yeşil alan ve imar yolu olarak düzenlenmiştir.

• Yerleşime uygunluk haritalarına göre önlemler alanlar plan üzerinde gösterilmiştir.

• Eksik donatı alanlarının bir kısmı imar planında ayrılmıştır.

• Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlarda Genel Otopark Alanları ayrılmıştır.

• Plan hükümlerinde düzenlemeler yapılmıştır.

Değerlendirme ve Sonuç:

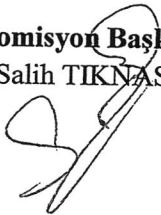
- Uygulama İmar Planı teklifinde, Yeşiltepe Mahallesi, 523, 524 ve 527 numaralı adalarda yer alan tescil dışı ve teklif planda Park Alanı olarak ayrılmış alanların, bölgenin ihtiyaçları ve olası afet durumlarında toplanma alanları yaratılması amacıyla, **Meydan** olarak değiştirilmesi (Ek-1),
- Uygulama İmar Planı teklifinde, Yeşiltepe Mahallesi, 1217 ada 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsellerin olduğu ticaret fonksiyonlu alan, söz konusu imar adasından kesintilerin fazla olması sebebiyle mağduriyet yaratılmaması adına, raporumuz ekinde gösterildiği şekilde 15 metrelik yol ve otopark yönünde genişletilmesi (Ek-2),
- Uygulama İmar Planı teklifindeki plan hükümlerinden, C.2. TİCARET ALANLARI C.2.2. plan hükmündeki *“TİCARET ALANLARINDA AVM YAPILMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA EMSAL E=2.00 KADAR YAPILABİLİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ, Yençok= 21.50 METREDİR. BU DURUMDA AVM İÇİ KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M'YE KADAR OLABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ HER YÖNDEN 10 METRE OLACAKTIR. AYNI PARSEL İÇERİSİNDE AVM İLE BİRLİKTE BAŞKA KULLANIMA AİT YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, BU YAPI İÇİN İMAR PLANI ÜZERİNDEKİ KAT YÜKSEKLİĞİ GEÇERLİDİR.”* Şeklindeki paragrafın, *“TİCARET ALANLARINDA AVM YAPILMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA EMSAL E=2.00 KADAR YAPILABİLİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ, Yençok= 31.50 METREDİR. BU DURUMDA AVM İÇİ KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M'YE KADAR OLABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ HER YÖNDEN 10 METRE OLACAKTIR. AYNI PARSEL İÇERİSİNDE AVM İLE BİRLİKTE BAŞKA KULLANIMA AİT YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, BU YAPI İÇİN İMAR PLANI ÜZERİNDEKİ KAT YÜKSEKLİĞİ GEÇERLİDİR.”* Şeklinde düzenlenmesi,

Şartıyla uygun olduğu, ayrıca diğer hususların, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak hazırlandığı değerlendirilmiştir.

Komisyon Kararı: 236,84 hektarlık alanı kapsayan *Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Yeşiltepe Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu* teklifi, değerlendirme kısmında belirtildiği şekliyle düzenlenmesi koşuluyla, Komisyonumuzca oyçokluğu (*Kabul edenler: Salih TIKNAS, Alicengiz YÜRÜK, Merdin CANTAŞ; Kabul etmeyenler: Erol YÜRÜK, Halil İbrahim CEBECİ*) ile uygun bulunmuştur.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



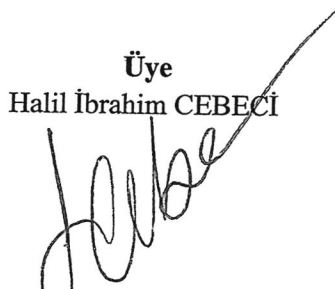
Üye
Merdin CANTAŞ



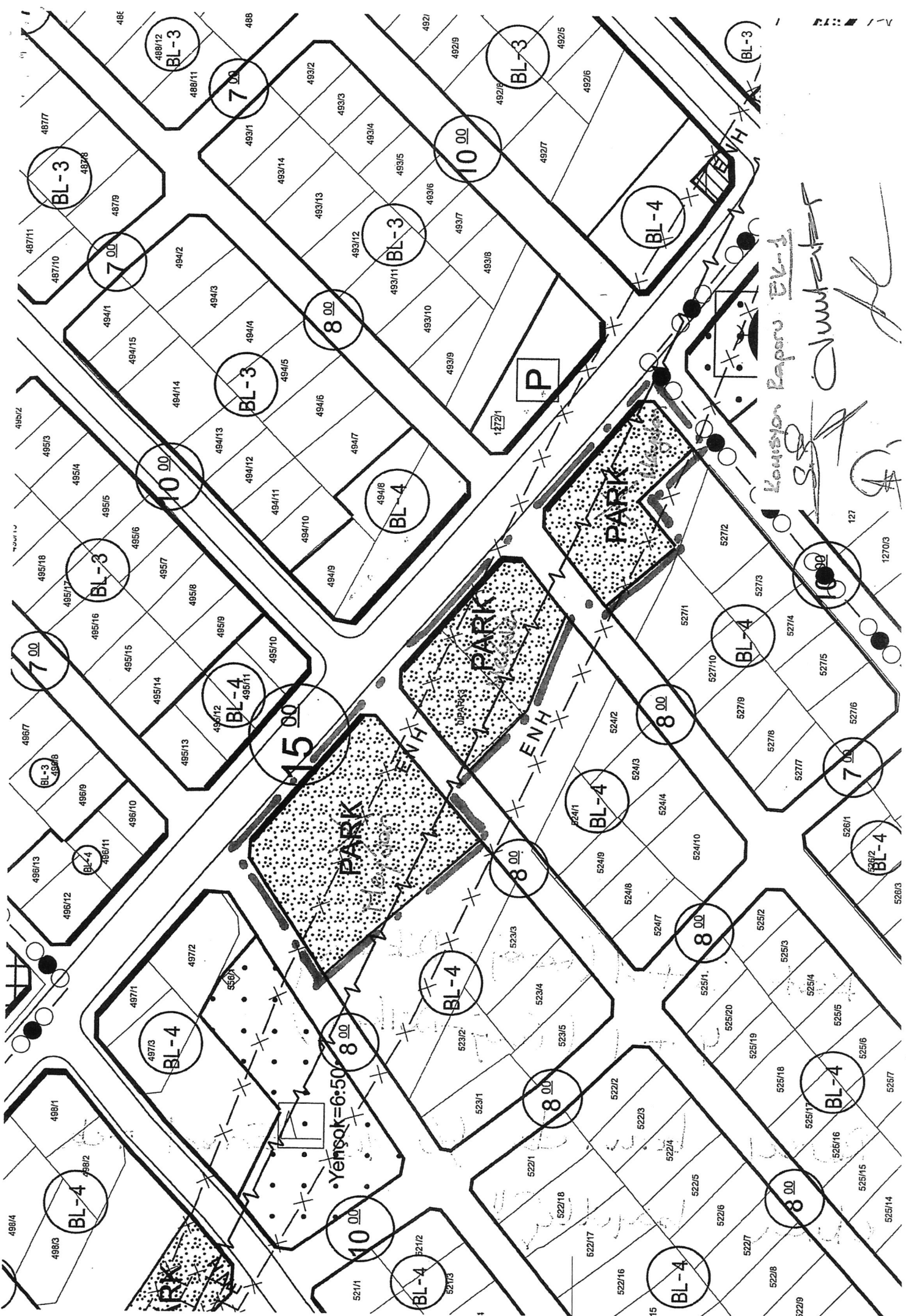
Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



Serhün elbeden
Sayfa 3 / 3



Koussion Raparu Ek-3
[Handwritten Signature]

Yensok=6:50

127
1270/3

7.00

BL-4

8.00

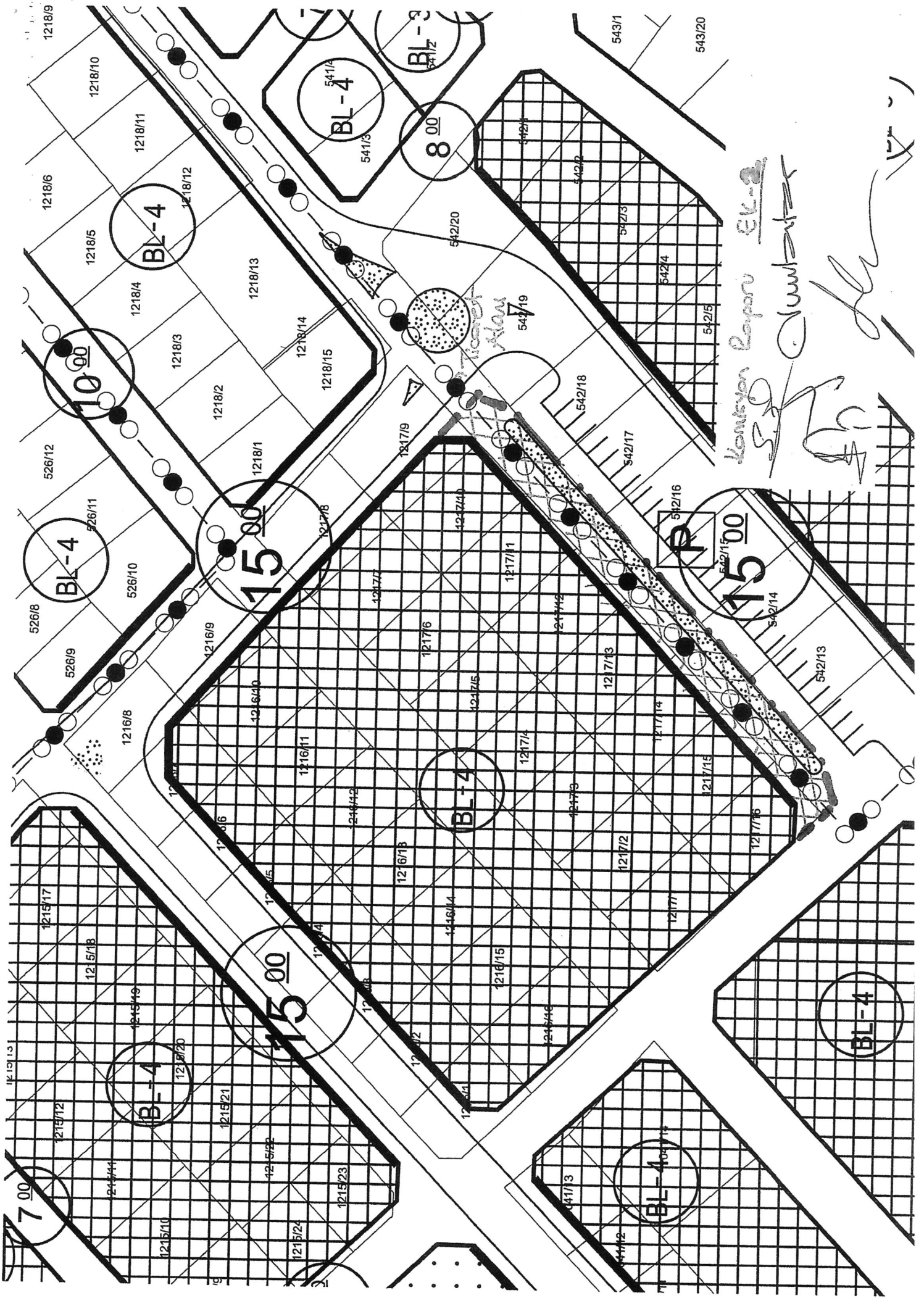
BL-4

8.00

BL-4

8.00

15



Kembangan Rapor Ek-3
 S.P. Ombutan
 J.S.

1218/9
 1218/10
 1218/11
 1218/12
 1218/13
 1218/14
 1218/15
 1218/16
 1218/17
 1218/18
 1218/19
 1218/20
 1218/21
 1218/22
 1218/23
 1215/10
 1215/11
 1215/12
 1215/13
 1215/14
 1215/15
 1215/16
 1215/17
 1215/18
 1215/19
 1215/20
 1215/21
 1215/22
 1215/23
 1216/1
 1216/2
 1216/3
 1216/4
 1216/5
 1216/6
 1216/7
 1216/8
 1216/9
 1216/10
 1216/11
 1216/12
 1216/13
 1216/14
 1216/15
 1216/16
 1216/17
 1216/18
 1216/19
 1216/20
 1216/21
 1216/22
 1216/23
 1217/1
 1217/2
 1217/3
 1217/4
 1217/5
 1217/6
 1217/7
 1217/8
 1217/9
 1217/10
 1217/11
 1217/12
 1217/13
 1217/14
 1217/15
 1217/16
 1217/17
 1217/18
 1217/19
 1217/20
 1217/21
 1217/22
 1217/23
 1217/24
 1217/25
 1217/26
 1217/27
 1217/28
 1217/29
 1217/30
 1217/31
 1217/32
 1217/33
 1217/34
 1217/35
 1217/36
 1217/37
 1217/38
 1217/39
 1217/40
 1217/41
 1217/42
 1217/43
 1217/44
 1217/45
 1217/46
 1217/47
 1217/48
 1217/49
 1217/50
 1217/51
 1217/52
 1217/53
 1217/54
 1217/55
 1217/56
 1217/57
 1217/58
 1217/59
 1217/60
 1217/61
 1217/62
 1217/63
 1217/64
 1217/65
 1217/66
 1217/67
 1217/68
 1217/69
 1217/70
 1217/71
 1217/72
 1217/73
 1217/74
 1217/75
 1217/76
 1217/77
 1217/78
 1217/79
 1217/80
 1217/81
 1217/82
 1217/83
 1217/84
 1217/85
 1217/86
 1217/87
 1217/88
 1217/89
 1217/90
 1217/91
 1217/92
 1217/93
 1217/94
 1217/95
 1217/96
 1217/97
 1217/98
 1217/99
 1218/00

BL-4

BL-4

BL-4

BL-4

BL-4

BL-4

BL-4

BL-4

BL-4

8.00

15.00

15.00

7.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

10.00

YEŞİLTEPE MAHALLESİ İMAR PLANI ŞERHİMİZ EKTEDİR.

Yeşiltepe mahallemizde uzun yıllardır halk tarafından beklenen imar sorunu çalışmaları gerek Lavanta Tarlası açılışında Beledeye Başkanımızın Yeşiltepe Mahallemizin imar sorununu çözüp 5 kat vereceyiz demesiyle mahalle halkı tarafından beklenti oluşmuştur.

Çalışmaların sonunda görünen şu ki Yeşiltepe Mahallemizin ihtiyacı doğrultusunda değil günü kurtarma veya seçim **İMAR PLANI** olduğu görülmektedir.

Yeşiltepe mahallemizin tamamının alt katlarını yolun genişliğine bakılmaksızın ticari yapılması nüfus yoğunluğu yanında ciddi bir trafik yoğunluğu oluşturacağı açık ve nettir.

3 kat olan imar planının +1 dükkan yapılarak 4 kat, 4 kat olan yerlerin +1 dükkan olarak 5 kat olması planlanıyor.

Yeşiltepe mahallemizin bu öngörülen plan neticesinde yaklaşık 27.000 kişilik bir nüfusa sahip olunacağı göz önünde bulundurulursa,

Bu mahallemize bir şehir **MEYDAN'**ı (park değil) imar planlarında belirlenmesi mahalle halkının beklentisi ve talebidir.

27.000 nüfuslu bir bölgede kapalı Pazar yeri elzem olmuştur fakat yapılan planda böyle bir planlama yapılmamıştır.

Ergene Devlet Hastanesi için Yeşiltepe Mahallemizden Cumhuriyet Mahallemize ve Hastaneye Geçiş ile ilgili herhangi bir plan maalesef yapılmamıştır.

Ticari alanlar konusunda daha titiz ve bölgeye değer katacak aynı zamanda bölgenin vizyonunu değiştirecek şekilde daha detaylı çalışmalar yapılması bölgenin gelişimine katkı yapacaktır.

Çorlu belediyesi zamanından gelen Yeşiltepe imar sorunu maalesef, Ergene Belediyesi 10 yıl oldu kurulu, çözüm bulamayan bir Belediye seçime 5 ay kala eksik bir şekilde imar sorunun çömenin gayreti içerisinde.

Yapılan imar planı çalışmasında eksiklerin giderilmesi ve bütünlüğün sağlanması açısından çalışmaların devamına aksi takdirde red'dine karar verilmiştir.

İmar Yürüklü
Amm

Halkı Akademi Cebeci
Amm