



T.C.
ERGENE BELEDİYESİ
CADDE VE SOKAK İSİMLERİ KOMİSYONU

Rapor No:1

Rapor Tarihi: 09.01.2024

Ergene Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 15 Sayılı Meclis Kararına istinaden Komisyonomuza havale edilmiş olan “Karamehmet Şehitler Meydanı” isminin verilmesi hususunda 09.01.2024 tarihinde Komisyonomuz aşağıda imzası bulunan üyelerin katılımıyla toplanmış bulunmaktadır.

Komisyonomuzca yapılan müzakere sonucunda; Karamehmet Mahallesinde yapılmakta olan meydanın isminin “Karamehmet Şehitler Meydanı” olmasına Komisyonomuzca oy birliği ile karar verilmiştir.

Belediye Meclisine Arz olunur. 09.01.2024

Nazlı GÜNEŞ Şükrü KIRIKÇI Abdullah YAMAN Nihal İŞBİLEN Hasan DEMİRKOL



T.C.
ERGENE BELEDİYESİ
CADDE VE SOKAK İSİMLERİ KOMİSYONU

Rapor No:2


Rapor Tarihi: 09.01.2024

Ergene Belediye Meclisinin 03.01.2024 tarih ve 13 Sayılı Meclis Kararına istinaden Komisyonumuza havale edilmiş olan uygun görülen yere "100. Yıl" isminin verilmesi hususunda 09.01.2024 tarihinde Komisyonumuz aşağıda imzası bulunan üyelerin katılımıyla toplanmış bulunmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan müzakere sonucunda; 100. Yıl isminin Marmaracık Mahallesiinde bulunan parka verildiğinden yeni yerin tespit edilmesi için komisyonun yer tespiti yapması amacıyla araştırılmasına kararın ileri bir tarihe verilmesi uygun görüşmüştür.

Belediye Meclisine Arz olunur. 09.01.2024

Nazlı GÜNEŞ Şükrü KIRIKÇI Abdullah YAMAN Nihal İŞBİLEN Hasan DEMİRKOL

	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 01
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 09.01.2024

İlimiz, Ergene İlçesi, Çorlu Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu eklenmesi ve Yeşiltepe Mah. 876 ada 32, 94 ve 95 parseller, Sağlık Mah. 103, 104 ve 105 parseller ile Yulaflı Mah. 154 ada 12, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parselleri kapsayan 3 adet spor alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği, Ergene Belediye Meclisinin 03.02.2021 tarih ve 21 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2021 tarih ve 498 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bir ay süreyle askıya çıkarılarak ilan edilen 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 09.11.2023 tarih ve 7906918 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.

Çorlu Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu eklenmesi ve Yeşiltepe Mah. 876 ada 32, 94 ve 95 parseller, Sağlık Mah. 103, 104 ve 105 parseller ile Yulaflı Mah. 154 ada 12, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parselleri kapsayan 3 adet spor alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliğine ilişkin bilgiler şu şekildedir :

Mevcut Durum: Yeşiltepe Mahallesi, 876 ada 32, 94 ve 95 parselleri kapsayan Spor alanında, Sağlık Mahallesi, 103, 104 ve 105 parselleri kapsayan spor alanında ve Yulaflı Mahallesi, 154 ada 12, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parselleri kapsayan spor alanında halihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2014 Onay Tarihli Uygulama İmar Planındaki Durumu: Yeşiltepe Mahallesi, 876 ada 32, 94 ve 95 parseller mevcut uygulama imar planında Spor Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları Emsal: 0.90, Hmax: Serbest olarak belirlenmiştir. Sağlık Mahallesi, 103, 104 ve 105 parseller mevcut uygulama imar planında Spor Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları Emsal: 0.75, Hmax: Serbest olarak belirlenmiştir. Yulaflı Mahallesi, 154 ada 12, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parseller mevcut uygulama imar planında Spor Alanı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları Emsal: 0.50, Hmax: Serbest olarak belirlenmiştir.

İmar Planı Değişikliği Yapılmasına Dair Gerekçe: 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi yükseklik verilmeyen veya serbest bırakılan alanlarda, plan değişikliği yapıp en çok yükseklik belirlenmeden yapı ruhsatı düzenlenmeyeceği ifade edilmiştir. Çorlu Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında bulunan kamusal fonksiyonlu alanlarda yapı yüksekliği belirlenmemiş veya serbest olarak belirlenmiş yerler bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılacak olan yapı yüksekliğinin belirlenmesi amacıyla genel bir plan hükmü getirilmiş ve üç adet spor alanındaki H:serbest ifadesi kaldırılarak yeni getirilen plan hükmüne tabi olması amaçlanmıştır.

10.03.2021 onay tarihli Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Çorlu Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planında bulunan kamusal fonksiyonlu alanlarda (Eğitim, Sağlık, Resmi Kurum Alanları vb.) yapı yüksekliği belirlenmemiş olduğundan plan hükümlerinin 2.Yapılaşma Hükümleri başlığının altına son madde olarak "2.20. Plan Sınırı İçinde Bulunan Resmi/Kamu Kurum Alanlarında (Eğitim Tesisi, Spor Tesisi, Sosyal Tesis, Kültürel Tesis, Pazar ve Belediye Hizmet Alanları Vb Dahil) İmar Planında Belirtilmemişse, Her Yönden En Az 5 Metre Yapılacak Çekme Mesafesinin İçinde Kalmak Kaydıyla TAKS Sınırlaması Yoktur. Kat Sayısı/Yüksekliği (Planda Katsayısı/Yükseklik Belirlenmemiş ve/veya Serbest Olarak Belirlenmiş Olanlar); Yapılacak Tesisin Özellikleri, Şehrin Uzun Vadeli İhtiyacı ve Alanın Bulunduğu Lokasyonun Durumu Dikkate Alınarak Bodrum Katları Hariç 7 Katı Aşmamak (Yençok=7kat) Kaydı İle İlgili Belediyesince Belirlenir." Şeklinde plan notu eklenerek mevcut planda yapı yüksekliği belirlenmemiş veya serbest olarak belirlenmiş olan kamusal alanlarda yapı yüksekliği standardı getirilmiştir.

Yeşiltepe Mahallesi, 876 ada 32, 94 ve 95 parsellerin bulunduğu Spor Alanı; Açık Spor Tesisi Alanı olarak tanımlanmış ve plan üzerinde bulunan Hmax: Serbest ifadesi kaldırılarak bu plan değişikliği teklifinde bulunan 2.20. nolu plan hükmünün geçerli olması sağlanmıştır. Emsal değeri aynen korunmuştur.

Sağlık Mahallesi, 103, 104 ve 105 parsellerin bulunduğu Spor Alanı; Açık Spor Tesisi Alanı olarak tanımlanmış ve plan üzerinde bulunan Hmax:Serbest ifadesi kaldırılarak bu plan değişikliği teklifinde bulunan 2.20. nolu plan hükmünün geçerli olması sağlanmıştır. Emsal değeri aynen korunmuştur.

Yulaflı Mahallesi, 154 ada 12, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parsellerin bulunduğu Spor Alanı; Açık Spor Tesisi Alanı olarak tanımlanmış ve plan üzerinde bulunan Hmax:Serbest ifadesi kaldırılarak bu plan değişikliği teklifinde bulunan 2.20. nolu plan hükmünün geçerli olması sağlanmıştır. Emsal değeri aynen korunmuştur.

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

- H:serbest ifadesi kaldırılarak yüksekliklerin belirlenmesine yönelik plan değişikliği hazırlandığı,
- Değişiklik kararı getirilen taşınmazların afet tehlikelerini gösteren ayrıntılı veri ve değerlendirme içeren plan tadilatına esas, yerleşime uygunluk verilerine ait bilgi ve ilgili kurum görüşlerinin bulunmadığı,
- Plan açıklama raporunda plan değişikliğine konu taşınmazlarda, mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak etüt çalışmalarının yapıldığı ve emsal hakkında bilgi verilmediği belirtilmiştir.

Bu nedenle; onaylanan plan değişikliğinde, ilgili kurum görüşleri ve jeolojik etüt raporu hakkında plan, plan raporu ve eklerinde detaylı bilgi yer almadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.maddenin 1.fıkrası ile 21.maddenin 7.fıkrası ve 24. maddenin 10.fıkrasının (i) bendine, plan değişikliğiyle belirtilen fonksiyonların değişikliğe konu taşınmazlara verilen kat yüksekliklerinin; çevresindeki mevcut teşekküller ve silüet dikkate alınarak analiz etüt çalışmaları yapılmadan kat yüksekliklerinde düzenleme yapılması sebebiyle 26.maddenin 1.fıkrası, 4.fıkrası ve 5.fıkrasının (b) ve (c) bendine, kat yükseklikleri düzenleme gerekçesine dayanarak plan notuna eklenen belirlenen kat yüksekliği haricinde TAKS sınırlandırılmasının kaldırılmasına, ancak emsal değerleri hakkında plan ve plan açıklama raporunda bilgi yer almaması sebebiyle çelişkiye sebebiyet verdiği için 3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesinin (b) bendine göre uygun olmadığı belirtilmiştir.

Komisyon Kararı: Ergene Belediye Meclisinin 03.02.2021 tarih ve 21 sayılı kararı ile kabul edilen ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2021 tarih ve 498 sayılı kararıyla onaylanan **İlimiz, Ergene İlçesi, Çorlu Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Plan Notu eklenmesi ve Yeşiltepe Mah. 876 ada 32, 94 ve 95 parseller, Sağlık Mah. 103, 104 ve 105 parseller ile Yulaflı Mah. 154 ada 12, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32 parselleri kapsayan 3 adet spor alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliğinin,** Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 09.11.2023 tarih ve 7906918 sayılı yazısında yer alan inceleme raporunda belirtilen hususlar incelenmiş olup, 03.02.2021 tarih ve 21 sayılı Belediye Meclis kararının uygulanmasının devam etmesine, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı

Salih TIKNAS



Üye

Alicengiz YÜRÜK



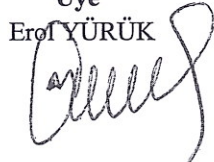
Üye

Merdin CANTAŞ



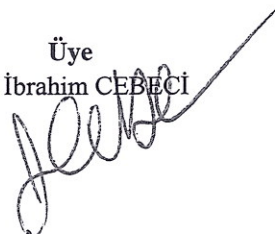
Üye


Erol YÜRÜK



Üye

Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 02
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 11.01.2024

Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin 2018/903 sayılı karar ile, davacının parselinden geçen (yeni 570/25 parsel, eski 988 parsel) 12 metrelik yola ilişkin kısmın iptali kararına istinaden hazırlanan İlimiz, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, yeni 570 ada 12,13,14, 15, 24, 25 ve 26 parseller (eski 966, 967, 968, 969, 987, 988 numaralı parseller ile 644/1 parsel) arasında kalan 12 Metrelik Yolun Kaldırılmasına İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliği (PİN= UİP= 20663,3), Belediye Meclisimizin 05.02.2020 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin 09.07.2020 tarih 578 ve 579 sayılı Meclis Kararlarıyla onaylanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce tarafımıza gönderilen 08.12.2023 ve 7095341 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.


İlimiz, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, yeni 570 ada 12,13,14, 15, 24, 25 ve 26 parseller (eski 966, 967, 968, 969, 987, 988 numaralı parseller ile 644/1 parsel) arasında kalan 12 Metrelik Yolun Kaldırılmasına ilişkin uygulama imar planı değişikliğine ilişkin bilgiler şu şekildedir ;

09.11.2016 onay tarihli Uygulama İmar Planındaki Durumu: Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisindeki planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.11.2016 tarihli ve 1442 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen yol alanı, kısmen de 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 kısmen 12 metrelik yol alanı, kısmen de Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak düzenlenmiş olup, 12 metrelik yol nedeniyle yapılaşma koşullarını gerçekleştiremeyen parsellerden 966 ile 967, 987 ile 988 parseller kendi aralarında tevhid şartı konularak planlanmıştır.

09.07.2020 onay tarihli Uygulama İmar Planındaki Durumu: Söz konusu plana yapılan itiraz nedeniyle açılan dava neticesinde, Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin 2018/903 sayılı karar ile, davacının parselinden geçen (yeni 570/25 parsel, eski 988 parsel) 12 metrelik yola ilişkin kısmın iptaline karar verilmiştir. Şehircilik ilkeleri doğrultusunda, devamlılığı olmayan bir yol oluşturulamayacağından, 12 metrelik yolun tamamı kaldırılarak söz konusu mahkeme kararına istinaden plan değişikliği yapılmıştır. Kaldırılan 2377 m² yol alanı, tekrar Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır. Mer'i planda, 12 metrelik yolun ayrılmasıyla birlikte yapılaşmaya uygun olmayan ve tevhid şartı getirilen 570 ada 14 ve 15 parseller (eski 966 ile 967), 570 ada 25 ve 26 parsellerde (eski 987 ile 988 parseller), bu değişiklik sonucunda bahsi geçen parsellerde cephe ve yapılaşma şartlarını sağladığından, tevhid işlemine gerek kalmamış ve yeniden düzenleme yapılarak ilgili parsellerden tevhid şartı kaldırılmıştır.

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

- Söz konusu plan değişikliği, ulaşım sistemini etkilediğinden, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'İmar Planı Değişiklikleri' başlıklı 26.maddesinin 7.fikrasına göre *Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunun* hazırlanmadığı belirtilmiştir.
- İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 6.maddesine göre işlem tesis edilmesi ile ilgili açıklayıcı verilere yer verilmediği anlaşılmaktadır.



Değerlendirme: Bahsi geçen plan değişikliği, ulaşım sistemini etkilediğinden, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'İmar Planı Değişiklikleri' başlıklı 26.maddesinin 7.fıkrasına göre Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunun hazırlanmadığı belirtilmiştir. Her ne kadar mahkeme kararına istinaden hazırlanmış olsa da, ilgili yönetmelik hükmü gereğince Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunun hazırlanması uygun mütalaa edilmektedir.

Ayrıca söz konusu plan değişikliği ile ilgili, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 6.maddesine göre işlem tesis edilmesi ile ilgili açıklayıcı verilere yer verilmediği belirtilmiştir. Bakanlığın 03.12.2020 tarih ve 251018 sayılı görüş yazısında; yönetmeliğin sadece taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine yapılan plan değişikliklerini kapsadığı, Belediyelerin resen yapacağı plan değişikliklerini kapsamadığı yönünde görüş bildirilmiştir. Söz konusu maddede bahsi geçen hükümler açısından değerlendirildiğinde, dava konusu taşınmazın da içerisinde yer aldığı bölgede yapılan plan değişikliği, Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin 2018/903 sayılı kararına istinaden Kurumumuz tarafından resen yapılmış olup, parsellerin malikleri tarafından mahkeme iptali öncesi veya sonrası idareye sunulan bir plan değişikliği olmamıştır. Bu nedenle, Belediyemiz tarafından mahkeme kararının yerine getirilmesi zorunluluğu bulunduğundan hazırlanan ve Meclise sunulan plan değişikliğinin bu kapsamda olmadığı değerlendirilmektedir. Ayrıca yine İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin GEÇİCİ MADDE 1 -(1) hükmü kapsamında, bahsi geçen plan değişikliği, E-plan otomasyon sistemine 19.12.2019 tarihinde yüklenerek resmi kayıt numarası alınmış, ayrıca Müdürlüğümüze ait 24.12.2019 tarihli ve E.236 sayı ile Belediye Meclisine havale edilmiştir. Bu nedenle, ilgili yönetmeliğin Geçici Madde 1 kapsamında da olduğundan, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine tabi olmadığı değerlendirilmektedir.

Komisyon Kararı: Ergene Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 18 sayılı kararı ile kabul edilen ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2020 tarih ve 579 sayılı kararıyla onaylanan, Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin 2018/903 sayılı karar ile, davacının parselinden geçen (yeni 570/25 parsel, eski 988 parsel) 12 metrelik yola ilişkin kısmın iptali kararına istinaden hazırlanan İlimiz, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, yeni 570 ada 12,13,14, 15, 24, 25 ve 26 parseller (eski 966, 967, 968, 969, 987, 988 numaralı parseller ile 644/1 parsel) arasında kalan 12 Metrelik Yolun Kaldırılmasına İlişkin Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 08.12.2023 ve 7095341 sayılı yazısında yer alan inceleme raporunda belirtilen hususlar incelenmiş olup, Belediye Meclisinin 05.02.2020 tarih ve 18 sayılı kararının devam etmesine ve değerlendirme kısmında belirtildiği şekilde Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporunun hazırlanmasına, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı

Salih TIKNAS



Üye

Alicengiz YÜRÜK



Üye

Merdin CANTAŞ



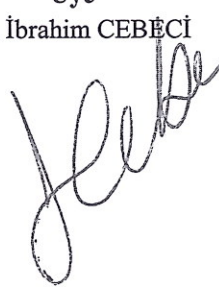
Üye


Erol YÜRÜK



Üye

Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 03
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 15.01.2024

Konunun Özü: Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Velimeşe Mahallesi, 259 ada 2 Numaralı Parsele Ait Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep: Aloha Tekstil Turizm İnşaat Enerji ve Sanayi Anonim Şirketine ait 31.10.2023 tarih ve 2023-30271 kayıt sayılı dilekçe ile sunulan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 13.11.2023 tarih ve 4186 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.

İlgi dilekçe ile, Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Velimeşe Mahallesi, 259 ada 2 parsel sayılı taşınmazda faaliyetine devam eden sanayi tesisinin olduğu, Mülga Velimeşe Belediyesinden alınan 09.07.2010 tarihli yapı kullanma izni olduğu, ayrıca işyeri açma ruhsatının bulunduğu, imar uygulamasının yapılarak arsaya döndüğü, ancak Kurum arşivlerinde onaylı bir imar planına ve meclis kararına rastlanmadığı belirtilmiştir. Buna göre, arşivlerde bulunamamış imar planını yeniden hazırlama gerekliliği doğmuş ve bu bağlamda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye meclisinde görüşülmesi talep edilmiştir.

Mülkiyet ve Halihazırdaki Durumu: Velimeşe Mahallesi, 259 ada 2 parsel sayılı taşınmazda faaliyetine devam eden yapı kullanma izni ile işyeri açma ruhsatına sahip sanayi tesisi bulunmaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 44.970,45 m²'dir. Bahsi geçen taşınmaz, Aloha Tekstil Turizm İnşaat Enerji ve Sanayi Anonim Şirketi adına tescillidir.

Mevcut Planlardaki Durumu: Söz konusu taşınmaz; Kurum arşivlerinde onaylı bir imar planına ve meclis kararına rastlanmadığından, onaylı 1/5000 ve 1/1000 imar planları dışında kalmaktadır. Taşınmaza ait, ilk ruhsat 19.12.1996 tarih ve 77 sayılı Ruhsattır. Daha sonraki yıllarda da ilave ve tadilat ruhsatları düzenlenmiştir. Ayrıca 09.07.2010 tarihli yapı kullanma izni bulunmaktadır.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: Teklif uygulama imar planında, bahsi geçen taşınmaz, Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Tesis için alınan imar durum belgesi ve yapı ruhsatına istinaden yapılaşma koşulları E=0.60, Yençok= Serbest, TAKS ise yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde serbest olarak düzenlenmiştir. İmar yollarından çekme mesafesi 10 metre olarak gösterilmiştir.

Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Velimeşe Mahallesi, 259 ada 2 Numaralı Parsele Ait Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin çalışmaların devam etmesine, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



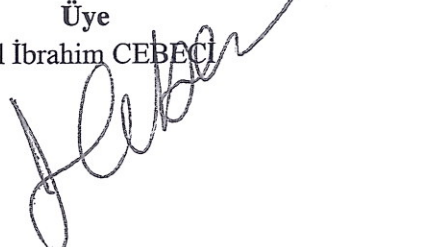
Üye
Merdim CANTAŞ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 4
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 15.01.2024

Konunun Özü: Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Velimeşe Mahallesi, 870 Ada, 20 ve 21 Parseller ile Bitişiginde Yer Alan Tescil Harici Alana Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep: Emekçioğlu Gıda Tuz Kim. Paz. Taş. Tic ve San. Anonim Şirketine ait 01.11.2023 tarih ve 2023-30265 kayıt sayılı dilekçe ile sunulan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27.11.2023 tarih ve 4389 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.

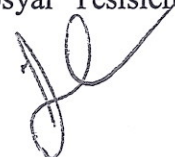
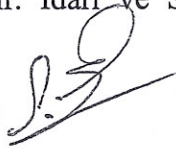
İlgi dilekçe ile, Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, 870 ada, 20 parsel sayılı taşınmazın maliki olarak söz konusu parsel üzerinde faaliyetine devam eden sanayi tesislerinin yer aldığı, mülga Velimeşe Belediyesinden alınan, 22.01.2003 tarihli Encümen Kararı, 08.08.2003 tarihli İmar Durumu, 30.06.2004 tarihli Yapı Ruhsatı ve 16.11.2005 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Buna karşın Belediyemiz tarafından verilen 21.05.2021 tarihli yazıda söz konusu parsel için mevzi imar planı ve meclis kararına rastlanmadığı belirtilmiştir. Yukarıda bahsedilen imar durumu, encümen kararı, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine göre söz konusu parsel için bir imar planının olduğu ancak plan paftası ve meclis kararının kayıp olduğu anlaşılmaktadır. Belediyemiz arşivinde bulunamayan imar planı; imar durumuna uygun olarak ve encümen kararında belirtilen kamuya ait terkler dikkate alınarak yeniden yaptırılmış olup, Belediye Meclisimizce onaylanması talep edilmektedir.

Mülkiyet ve Halihazırdaki Durumu: İlçemiz Velimeşe Mahallesi, 870 ada, 20 parsel sayılı taşınmazda faaliyetine devam eden yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine sahip sanayi tesisi bulunmaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 15.738 m²'dir. Bahsi geçen taşınmaz, Emekçioğlu Gıda Tuz Kim. Paz. Taş. Tic ve San. Anonim Şirketi adına tescillidir.

Mevcut Planlardaki Durumu: İlçemiz Velimeşe Mahallesi, 870 ada, 20 parsel sayılı taşınmaz; Kurum arşivlerinde onaylı bir imar planına ve meclis kararına rastlanmadığından, onaylı 1/5000 ve 1/1000 imar planları dışında kalmaktadır. Taşınmaza ait, ilk ruhsat 30.06.2004 tarih ve 36 sayılı ruhsattır. Ayrıca 16.11.2005 tarihli yapı kullanma izni bulunmaktadır. Velimeşe Mahallesi, 870 ada, 21 parselin ise bir kısmı; mevcut planlarda Park Alanı olarak planlanmıştır.

Plan Yapımına Dair Gerekçe: İlçemiz Velimeşe Mahallesi, 870 ada, 20 parsel sayılı taşınmaza ait İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesinin olmasına rağmen; Belediyemiz arşivinde parsel için plan ve meclis kararı bulunamaması nedeniyle Velimeşe Mahallesi 870 ada 20 ve 21 numaralı parseller ile bitişiginde yer alan tescil harici alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gerekliliği doğmuştur.

Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu: Teklif uygulama imar planında, tesis için alınan imar durum belgesi ve yapı ruhsatına istinaden yapılaşma koşulları; Sanayi Tesisi Alanı için: İnşaat Emsali (E)= 0.60; Bina Yüksekliği (Yençök) Serbesttir. TAKS ise yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde serbest olarak düzenlenmiştir. İdari ve Sosyal Tesislerde ise Bina



Yüksekliği 9,50 metredir (Yençok=9.50 m). Planlama alanında Yapı Yaklaşma Mesafesi tüm cephelerden 10 metredir.

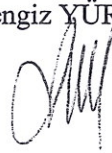
Komisyon Kararı: Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Velimeşe Mahallesi, 870 ada, 20 ve 21 Numaralı Parseller ile Bitişinde Yer Alan Tescil Harici Alana Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin çalışmaların devam etmesine, Komisyonumuzca oybirliği ile karar verilmiştir.

Yüce Meclise saygılarımızla arz olunur.

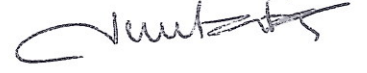
Komisyon Başkanı
Salih TIKNAS



Üye
Alicengiz YÜRÜK



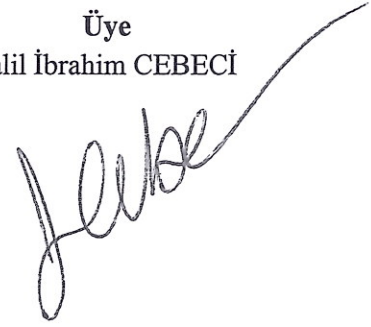
Üye
Merdin CANTAŞ




Üye
Erol YÜRÜK



Üye
Halil İbrahim CEBECİ



	T.C. ERGENE BELEDİYESİ	Sayı No: 5
	İmar Komisyon Raporu	Tarih: 17.01.2024

Konunun Özü: 110,2 hektarlık alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, Koru Arkası Gelişme Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin karara bağlanmasıdır.

Talep: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.01.2024 tarih ve 30 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 03.01.2024 tarih ve 14 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilmiştir.

Söz konusu alan ile ilgili daha önce Ergene Belediye Meclisince 03.11.2021 tarih ve 129 sayılı karar ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin hazırlanmasına ilişkin karar alınmış ve oy birliği ile kabul edilmiştir.

Mevcut Planlardaki Durumu: Söz konusu bölge Mülga Velimeşe Belediyesi tarafından 08.01.2009 tarih onaylı Velimeşe Belediyesi Uygulama Revize İmar Planında konut ve diğer kentsel fonksiyonların yer aldığı gelişme alanı olarak ayrılmıştır.

Söz konusu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği; Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi tarafından 08/11/2023 tarih ve 1619 sayılı karar ile onaylanmış olup söz konusu plan değişikliği askı süreci tamamlandıktan sonra kesinleşmiştir.

Plan Değişikliğine Dair Gerekçe: Söz konusu bölgede park alanlarının dağınık olmasından dolayı uygulama aşamasına geçildiğinde hizmet konusunda sıkıntılara yol açabileceği öngörülmüş olup, ayrıca, imar yollarının yapılaşma ile birlikte bölgede yetersiz kalacağı ve ulaşım sirkülasyonunun daha sağlıklı düzenlenmesi gerektiği değerlendirilerek ilgili kurumlardan görüş talep edilmiş ve plan değişikliği çalışması yapılmıştır.

Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Planlama alanında yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslağında, üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak; taşıt yolları, kademelendirme yapılmadan neredeyse tüm yapı adalarının etrafından geçecek şekilde düzenlenmiştir. Otopark ihtiyacı yol üstü otopark çözümleriyle giderilmiştir. Kendi içinde ringler oluşturacak şekilde bisiklet yolları düzenlenerek plana işlenmiştir.

Mer'i imar planında düzenlenen kentsel ve sosyal alt yapı alanları, planlama alanında yaşayacak nüfus dikkate alınarak yeniden değerlendirilmiş ve planlama alanında yer almayan bazı donatı alanları da planda ayrılmıştır. Ayrıca mevcut donatı ve sosyal alanlar düzenlenerek daha erişilebilir bir hale getirilmiştir.

Mer'i imar planında birbirini takip eden ancak alanları bakımından küçük olan açık ve yeşil alanlar, yerinde uygulandıkları takdirde hem işlevsiz kalacakları ve hem de bakım ve korumalarının zor olması nedeniyle özellikle Park Alanları, konut alanları ortasında mahalle birimi oluşturacak şekilde daha büyük alanlarda yeniden düzenlenmiştir.

Konut Alanları hem donatı alanlarına hem de park alanlarına daha kolay ulaşılabilir olmaları da göz önüne alınarak mer'î imar planındaki yapılaşma şartları korunarak düzenlenmiştir. Mer'î imar planındaki Ticaret Alanları kazanılmış haklar gözetilerek aynı konum ve büyüklükleri korunarak plana işlenmiştir. Bu alanların yapılaşma koşulları korunmuş olup, konut alanlarında herhangi bir artış olmadığından nüfus artışı da olmamıştır.

Komisyon Kararı: 110,2 hektarlık alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesi, Koru Arkası Gelişme Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin ayrıntılı incelenmesi amacıyla çalışmaların devam etmesine 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

