

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 15.08.2024
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 68

GÜNDEM:Belediye Meclisimizin 03.06.2024 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Sultanköy Mahallesi eski 730 parsel (yeni 223 ada 2 parsel) ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusunun görüşülmesi.

Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi tarla vasıflı, 5096.54 m² lik yüzölçümüne sahip eski 730 parsel (yeni 223 ada 2 parsel) yönelik hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek onaylanması talep edilmektedir.

Sultanköy 730 parsel; 20.09.2016 tarih 1150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu mevcut konut alanında, 10.01.2018 tarih 126 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/1000 Ölçekli 1.Etap Uygulama İmar Planının sınırları dahilinde kısmen ayırık nizam 4 kat, %30 taban oturumu, 1.20 toplam inşaat alanına sahip konut alanında kısmende yolda kalmaktadır.

Teklif imar planına konu kısım parselin güney doğusundaki karayolu cephesini kapsamaktadır. Parselin karayoluna cephesi olmasına rağmen karayolundan değil mevcut yan yol ile Aydın Sokaktan cephe aldığı belirtilmiş ve yan yol şeklindeki yaya imar yolunun mevcut yan yol ile çakışmadığı, devamının olmadığı ve açılacak derecede eğimli olduğundan bahisle mevcut yan yol korunarak karayolu kamulaştırma sınırından yapı adalarına doğru üç metrelik geçiş amaçlı yaya yolu bırakılarak üç adanın cephe hattı yeniden düzenlenerek önerilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği için alınan Kurum görüşünde; Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2022 tarih ve E.94430767-175.09/988933 sayılı yazısında; "...parsele ait kamulaştırma plan örneği yazımız ekinde gönderilmekte olup alınan parselde "Konut Alanı" amaçlı alanda yapılacak yapılar için yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından en az 5 metre olması, kamulaştırma sahasında herhangi bir plan kararı alınmaması, kamulaştırma sınırının plana işlenmesi şartıyla imar planı yapılmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir. Ancak söz konusu "Konut Alanı" ile ilgili, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18. Maddesi gereğince, parsel bazında uygulama aşamasında, 3 adet vaziyet planı eklemek suretiyle Bölge Müdürlüğümüze tekrar uygun görüş için müracaat edilmesi gerekmektedir..." denilmektedir.

2013 yılında onaylanan imar planında söz konusu parsel D-110 Karayolu ile bitişik haldeyken 2018 yılında yapılan revizyon imar planında yapı adası ile D-110 Karayolu arasına 7 metrelik bir yaya yolu eklenmiş ve plan değişikliğine konu parselde bulunan bina meri durumda yaya yolunda kalmıştır.

31.07.2018 yılında verilen dilekçede meri imar planında parselin D-110 Karayolu tarafında açılması uygun görülen 7 metrelik yolda kaldığı ve mağduriyet oluşturduğundan bahisle

Marmaraereğlisi Belediye Meclisinde söz konusu talep görüşülmüş ve 06.12.2018 tarih 160 sayılı Marmaraereğlisi Belediye Meclis Kararında “..Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 6.fikrasının c bendi kapsamında uygulama imar plan tadilat dosyası hazırlanarak Belediyemize sunulduktan sonra konunun değerlendirilmesine ...” şeklinde karar alınmıştır.

Plan değişiklik dosyası hazırlanmış ve 03.09.2020 tarih 105 sayılı Marmaraereğlisi Belediye Meclisi Kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 11.11.2020 tarih 1146 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla reddedilmiştir.

Bahse konu plan değişikliği dosyası tekrar hazırlanmış ve 17.05.2021 tarih 118 sayılı Marmaraereğlisi Belediye Meclisi Kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 08.09.2021 tarih 1452 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla reddedilmiştir.

28.09.2023 tarih 24944 kayıt numaralı dilekçe ile plan değişikliğinden etkilenen diğer taşınmaz maliklerinden muvafakatname alındığı belirtilerek Sultanköy 730 parsel ve etrafına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyası hazırlanmış ve 07.12.2023 tarih 280 sayılı Marmaraereğlisi Belediye Meclis Kararıyla onaylanmış olup konu 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14. Maddeleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18 (c) ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 (b) maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmek üzere havale edilmiştir. İlgili plan değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmüş, 08.05.2024 tarih 626 sayılı Kararıyla ilgili **İlçe Belediyesine iadesine karar verilmiştir.**

Bahse konu plan değişikliğine yönelik yapılan incelemede; Sultanköy 730 parselde ki yapılara ait 15.09.2000 tarih 1/48 sayılı yapı ruhsatı, 17.6.1988 tarihli yapı kullanma izin belgesi, 15.5.1992 tarihli yapı kullanma izin belgesi, 21.09.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi, 30.6.1993 tarih 18/8 sayılı yapı ruhsatı ve 9.4.1993 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunduğu ve **plan değişikliğine konu olan yapıya ait Kurumumuzda 27.03.2014 tarih 2014/22 sayılı bir yapı ruhsatı bulunduğu tespit edilmiştir.**

Bahse konu değişikliğin nazım imar planına uygunluğu yönünde yapılan incelemede; Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1/5000 Ölçekli Revizyon+İlave Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu alan, 67.909 m² büyüklüğünde '180 Kişi/Ha. Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı' olarak belirlenen alanda nüfus kapasitesi 1222 kişi ve 3474 m² büyüklüğünde '240 Kişi/Ha. Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı' olarak belirlenen alanda nüfus kapasitesi 83 Kişi olmaktadır.

Değişiklik öncesi uygulama imar planında, mevcut 3 katlı konut alanlarında toplam inşaat alanı 41.115 m² olmakta ve meri nazım imar planında tarif edilen şekliyle, parsel büyüklüğü 500 m² parsel başına 3 aile ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi hesabına göre, alandaki nüfus 740 Kişi olarak hesaplanmaktadır.

Değişiklik öncesi uygulama imar planında, mevcut 4 katlı konut alanlarında toplam inşaat alanı 16.328 m² olmakta ve meri nazım imar planında tarif edilen şekliyle, parsel büyüklüğü 500 m² parsel başına 4 aile ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi hesabına göre, alandaki nüfus 384 Kişi olarak hesaplanmaktadır.

Değişiklik sonrası uygulama imar planında ise, öneri 3 katlı konut alanlarında toplam inşaat alanı 41.377 m² olmakta ve nazım imar planında tarif edilen şekliyle, parsel büyüklüğü 500

m² parsel başına 3 aile ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi hesabına göre, alandaki nüfus 744 Kişi olarak hesaplanmaktadır.

Değişiklik sonrası uygulama imar planında ise, öneri 4 katlı konut alanlarında toplam inşaat alanı 16.461 m² olmakta ve nazım imar planında tarif edilen şekliyle, parsel büyüklüğü 500 m² parsel başına 3 aile ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi hesabına göre, alandaki nüfus 395 Kişi olarak hesaplanmaktadır. Bu doğrultuda, yapılan değişiklik ile 11 kişilik bir nüfus artışı gerçekleşecek olup artan nüfusun ihtiyacını karşılayacak donatı kararları getirilmemiştir.

Bu bağlamda söz konusu plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yer alan "...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.

Bin metrekareden 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." hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

Teklif edilen plan tadilatı ile 2 adet 7 metre enkesitli çıkmaz sokak önerilmekte olup Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin (ç) maddesinde yer alan "İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez." hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

KOMİSYON KARARI: Sultanköy Mahallesi eski 730 parsel (yeni 223 ada 2 parsel) ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda; teklif edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca **oy birliğiyle uygun bulunmamıştır.**

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA

Üye

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

KATILMADI

Nilüfer TEMUR

Üye