

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 07.11.2024
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 83

GÜNDEM:Belediye Meclisimizin 05.11.2024 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen;Sultanköy Mahallesi Özel Pompa (Terfi) İstasyonu ile kıyı kenar çizgisi arasında döşenecek 1037 metrelik 7 ilave hatta ilişkin sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi.

Talep: Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi 2 ada 13 parsel ile 2 ada 14 parsellerdeki Özel Pompa (Terfi) İstasyonu ile kıyı kenar çizgisi arasında döşenecek 1037 metrelik ilave hatta ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylanması talep edilmiştir.

Mülkiyet Bilgileri: Boru hattı Sultanköy Mahallesi 2 ada 13 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan başlayarak, 38 ada 91 parselin kuzeyinde bulunan “Park Alanı” olarak ayrılmış yerden devam ederek, 38 ada 92 parselin kuzeyinde yer alan mülkiyeti kamu eline geçmemiş “Teknik Altyapı Alanından” ve imar planında yol alanında kalan 38 ada 44 parselden devam ederek, mülkiyeti kamu eline geçmemiş imar planında Teknik Altyapı Alanı olan 38 ada 290 parselden devam edip mülkiyeti kamu eline geçmemiş imar planında Teknik Altyapı Alanı olan 262 ada 23 parselin kuzeyinde yer alan 20 metre enkesitli imar yolunu takip ederek yine 262 ada 23 parselin batısındaki 7 metre enkesitli yol olarak kamu adına terk edilmiş alanı kapsamaktadır.

Meri İmar Planındaki Durumu: Kıyı kenar çizgisi ile Özel Pompa (Terfi) İstasyonu arasında döşenmesi planlanan boru hattına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.06.2024 tarih 769 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Teklif İmar Planındaki Durumu: Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.06.2024 tarih 769 sayılı kararı ile onaylanan boru hatlarının tamamı karbon çelikten imal edilecek olup genişlikleri; 1 adet 36”, 2 adet 24”, 1 adet 16”, 1 adet 12” ve 2 adet 8” olacak şekilde önerilmiştir.Boru hattı güzergahının genişliği 1,08 m, uzunluğu 1037 m ve toplam planlama alanı 1119.96 m² olarak önerilmiştir.

Boru hattı güzergahı: Marmaraereğlisi Mahallesi Enerji Depolama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ki 2 ada 13 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan başlayarak 262 ada 23 parselin batısındaki 7 metre enkesitli yol arasındaki imar yolları üzerinde yer almaktadır.

Teklif imar planı değişikliğinin plan notlarında;

A- BU PLANIN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN BORU HATTI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.

1. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından, 2872 sayılı çevre kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan “çevresel etki değerlendirme yönetmeliği”, “hava kalitesi değerlendirme ve yönetimi yönetmeliği”, “su kirliliği kontrolü yönetmeliği”, “atık yönetimi yönetmeliği”, “çevresel gürültünün

değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği” ve ilgili diğer yönetmeliklerde belirtilen hususlar yerine getirilecektir.

2. 2863 sayılı kanunun 4. Maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiîat varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya il çevre ve şehircilik müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir
3. Plan kapsamında bulunan hazinenin özel mülkiyetindeki veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda proje ve fiili uygulama yapılmadan önce maliye bakanlığından izin alınması gerekmektedir. Söz konusu alanlar, kullanma izni süresi kadar kullanılacak ve kullanma izni süresinin sonunda bedelsiz olarak, her türlü borçtan ve taahhütten ari olarak maliye bakanlığına devredilecektir.
4. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı çevre kanununa istinaden çıkarılan havza kalitesinin korunması, su kirliliği kontrolü katı atıkların kontrolü ve gürültü kontrolü yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlar yerine getirilecektir.
5. 2872 sayılı çevre kanunu ve kanuna istinaden çıkarılan çevresel etki değerlendirilmesi yönetmeliğinde belirtilen esaslara titizlikle uyulacaktır.
6. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
7. Açıklanmayan hususlarda 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri, 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre düzeni Planı Plan hükümleri, 1/1.000 Ölçekli Marmaraeğlisi Uygulama İmar plan Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri geçerlidir. denilmektedir.

Değerlendirme ve Sonuç: Tekirdağ ili, Marmaraeğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi Özel Pompa (Terfi) İstasyonu ile kıyı kenar çizgisi arasında döşenecek olan Akaryakıt ve Kimyasal Depolama Tesisine ait 1,08 metre genişlikte, 1037 metre uzunluğunda ve toplam 1119.96 m² planlama alanına sahip 7 adet ilave boru hattına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında “Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her Plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” denilmekte olup; imar mevzuatı gereği, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanması gerekmekte olduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, üst ölçekli imar planına aykırılık teşkil etmemektedir.

Öneri imar planında 1.08 metre genişliğe, 1.037 m uzunluğa ve 1119.96 m² alana sahip boru hatları aşağıdaki gibidir:

HAT SAYISI	BORU ÇAPI (inç)	UZUNLUĞU (m)	ALAN (M ²)	CİNSİ
2 hat	8”	1037	1119.96	Karbon Çelik
1 hat	12”	1037		Karbon Çelik
1 hat	16”	1037		Karbon Çelik
2 hat	24”	1037		Karbon Çelik
1 hat	36”	1037		Karbon Çelik

KOMİSYON KARARI:Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi Özel Pompa (Terfi) İstasyonu ile kıyı kenar çizgisi arasında döşenecek olan Akaryakıt ve Kimyasal Depolama Tesisine ait 1,08 metre genişlikte, 1037 metre uzunluğunda ve toplam 1119.96 m² planlama alanına sahip 7 adet ilave boru hattına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca Nilüfer TEMUR'un red oyuna karşın oy **çokluğuyla** uygun **bulunmuştur**.

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkanı



Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

KATILMADI

Uğur KAYA

Üye



Nilüfer TEMUR

Üye



	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 07.11.2024
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 84

GÜNDEM:Belediye Meclisimizin 05.11.2024 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen;Sultanköy Mahallesi 110 ada 14 parselin üzerinde kurulacak akaryakıt ve kimyasal depolama tesisine ait boru hatlarının 4 tanesinin çap değişikliğine ilişkin sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi.

Talep: Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi, (eski 4690 parsel) yeni 110 ada 14 parselin üzerinde kurulacak olan Akaryakıt ve Kimyasal Depolama Tesisine ait 1,78 metre genişlikte, 1858 metre uzunluğunda ve toplam 3307 m² planlama alanına sahip 13 adet boru hattından 4 tanesinin çap değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylanması talep edilmiştir.

Mülkiyet Bilgileri: Boru hattı güzergahının bağlı olacağı Sultanköy Mahallesi 53.367,60 m² yüzölçümüne sahip 4690 parsel numaralı taşınmaz arsa niteliğinde olup şirkete aittir.Borular Sultanköy Mahallesi 2 ada 13 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan başlayarak, 38 ada 91 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan devam ederek, 256 ada 2 parselin batısındaki 12 metre enkesitli yola bağlanıp 108 ada 1 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan devam ederek 4690 parselin kuzeyindeki 20 metre enkesitli yol olarak kamu adına terk edilmiş alanı kapsamaktadır.

Meri İmar Planındaki Durumu: Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2022 tarih 1230 sayılı kararı ile onaylanmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Marmaraereğlisi Belediye Meclisi'nin 06.07.2023 tarih 163 sayılı kararı ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2023 tarih 1404 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan değişikliğinde pompa terfi istasyonundan terminale kadar yaklaşık 1858 metre uzunluğunda karbon çelik ve paslanmaz çelikten imal edilen 1 adet 24", 1 adet 16", 1 adet 12", 2 adet 10" ve 8 adet 8" boru hattının döşeneceği belirtilmiştir. Boru hattı güzergahının genişliği 1,3 m, uzunluğu 1858 metre ve toplam planlama alanı büyüklüğü 2.415,4 m²'dir. Bahse konu boru hattı güzergahı: Marmaraereğlisi Mahallesi Enerji Depolama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ki 2 ada 13 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan başlayarak, 38 ada 91 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan devam ederek, 256 ada 2 parselin batısındaki 12 metre enkesitli yola bağlanıp 108 ada 1 parselin batısındaki 20 metre enkesitli yoldan devam ederek 4690 parselin kuzeyindeki 20 metre enkesitli yol arasındaki imar yolları üzerinde yer almaktadır.

Teklif İmar Planındaki Durumu: Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2023 tarih 1404 sayılı kararı ile onaylanan boru hatlarının tamamı karbon çelikten imal edilecek olup genişlikleri; 1 adet 36", 2 adet 24", 2 adet 16", 2 adet 12" ve 6 adet 8" olacak şekilde önerilmiştir.Boru hattı güzergahının genişliği 1,524 m, uzunluğu 1858 m ve toplam planlama alanı 2831,6 m² olarak önerilmiştir.

Boru hattı güzergahı: Marmaraereğlisi Mahallesi Enerji Depolama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ki 2 ada 13 parselin batısındaki 20 metre enkesitli

yoldan başlayarak 4690 parselin kuzeyindeki 20 metre enkesitli yol arasındaki imar yolları üzerinde yer almaktadır.

Teklif imar planı değişikliğinin plan notlarında;

1. Bu plan ve koşullarında belirtilmeyen hususlarda, konusu ve ilgisine göre; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmelik hükümleri ve meri üst ölçekli plan kararlarına uyulması zorunludur.
2. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan “Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği”, “Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği” ve ilgili diğer yönetmeliklerde belirtilen hususlar yerine getirilecektir.
3. Projenin inşaat ve uygulama aşamalarında; seyir emniyeti, can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından gerekli tedbirler alınarak gece ve gündüz uygun işaretlerle markalanacaktır.
4. 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiî varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya İl Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
5. Plan kapsamında bulunan Hazinesin özel mülkiyetindeki veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlarda proje ve fiili uygulama yapılmadan önce Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) izin alınması gerekmektedir.
6. Planlama alanında yürütülecek her türlü faaliyet için; farklı İdarelerin görev yetki ve sorumluluğunda bulunan her türlü altyapı tesisleri ile ilgili olarak alınacak izinler ve emniyet tedbirleri bu plana göre uygulama yapacak olan İdareler veya ilgililer (yatırımcı vb.) tarafından sağlanacaktır.
7. Açıklanmayan hususlarda; Marmaraereğlisi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun ve yönetmelikleri geçerlidir. denilmektedir.

05.09.2024 tarihinde Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş., Marmara Çorlu Gaz Dağıtım A.Ş. ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığından önerilen plan değişikliği için kurum görüşü talep edilmiş yazılı bir cevap gelmemiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğı'nin 8. Maddesinin 2. Bendinde “Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediğı takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” denilmektedir. Bu kapsamda Kurumlardan görüş gelmediğı için olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilmiştir.

Değerlendirme ve Sonuç: Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi (eski 4690 parsel) yeni 110 ada 14 parselin üzerinde kurulacak olan Akaryakıt ve Kimyasal Depolama Tesisine ait 1,78 metre genişlikte, 1858 metre uzunluğunda ve toplam 3307 m² planlama alanına sahip 13 adet boru hattından 4 tanesinin çap değişikliğine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğı'nin “Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında “Mekansal planlar, plan

kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her Plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olamk, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” Denilmekte olup; imar mevzuatı gereği, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanması gerekmekte olduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, üst ölçekli imar planına aykırılık teşkil etmemektedir.

2. İmar planı değişikliği teklifi ile meri imar planı değişikliğindeki tesiste kullanılacak boru hatlarına ilişkin değişiklik yeniden düzenlenmiş olup; Meri imar planında 1,3 m genişliğe, 1.858 m uzunluğa ve 2415,4 m² alana sahip boru hatları aşağıdaki gibidir:

HAT SAYISI	BORU ÇAPI (inç)	UZUNLUĞU (m)	CİNSİ
6 hat	8”	1.858	Paslanmaz Çelik
2 hat	8”	1.858	Karbon Çelik
2 hat	10”	1.858	Paslanmaz Çelik
1 hat	12”	1.858	Karbon Çelik
1 hat	16”	1.858	Karbon Çelik
1 hat	24”	1.858	Karbon Çelik

Öneri imar planında 1,524 m genişliğe, 1.858 m uzunluğa ve 2831,6 m² alana sahip boru hatları aşağıdaki gibidir:

HAT SAYISI	BORU ÇAPI (inç)	UZUNLUĞU (m)	CİNSİ
6 hat	8”	1.858	Karbon Çelik
2 hat	12”	1.858	Karbon Çelik
2 hat	16”	1.858	Karbon Çelik
2 hat	24”	1.858	Karbon Çelik
1 hat	36”	1.858	Karbon Çelik

Bu durumda boru hatlarının uzunluğunun değişmediği, cinslerinin değişiklik gösterdiği ve 2 adet 8 inçlik boru hattının, 2 adet 10 inçlik boru hattının yerine 1 adet 12 inçlik boru hattı, 2 adet 16 inçlik boru hattı, 1 adet 24 inçlik boru hattı ve 1 adet 36 inçlik boru hattının kullanılacağı tespit edilmiştir.

KOMİSYON KARARI: Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi (eski 4690 parsel) yeni 110 ada 14 parselin üzerinde kurulacak olan Akaryakıt ve Kimyasal Depolama Tesisine ait 1,78 metre genişlikte, 1858 metre uzunluğunda ve toplam 3307 m² planlama alanına sahip 13 adet boru hattından 4 tanesinin çap değişikliğine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca Nilüfer TEMUR’un red oyuna karşın oy **çokluğuyla** uygun **bulunmuştur**.

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkanı

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

KATILMADI

Uğur KAYA

Üye

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 07.11.2024
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 85

GÜNDEM:Belediye Meclisimizin 05.11.2024 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 parselin çekme mesafelerine ilişkin sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi.

Talep: İlgi başvuru ile “Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 parselin çekme mesafelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek onaylanması talep edilmektedir.

Mülkiyet Bilgileri: Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 parselin taşınmaz niteliği “arsa” ve yüzölçümü 1363.29 m² olup özel şahıs adına kayıtlıdır.

Halihazırdaki kullanım: Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 parsel de 3 adet yapı bulunmaktadır.

Meri İmar Planlarındaki Durumu: Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 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 120 kişi/ha yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

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 ayırık nizam 3 kat, 1.20 toplam inşaat alanına sahip konut alanında kalmaktadır.

Teklif İmar Planlarındaki Durumu: Teklif edilen imar planı değişikliği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını etkilememektedir.

Teklif edilen imar planı değişikliğinde fonksiyon ve yapılaşma koşulları aynen korunarak yapı yaklaşma mesafeleri batı cephesinde bulunan 7 metre enkesitli imar yoldan 3 metre,güney cephesinden 2 metre, kuzey cephesinden 14.25 metre olacak şekilde 262 ada 15,16 ve 17 parsellere bitişik olacak şekilde önerilmiştir.

Teklif imar planı değişikliğinin plan notlarında;

1. Planlama Alanı Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 nolu parseli kapsamaktadır.
2. Planlama alanı içindeki fonksiyon "Konut Alanı"dır.
3. Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayırık Nizam 3 Kattır.
4. Konut alanında uygulama, planda belirtilen Yapı Yaklaşma sınırlarına göre yapılacaktır.
5. Marmaraereğlisi-Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan notlarının 2.6.1. Maddesi uygulanmayacaktır.
6. Planlama alanında açıklanmayan diğer hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir. denilmektedir.

Değerlendirme ve Sonuç: Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında "*Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.*" denilmekte olup; imar mevzuatı gereği, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanması gerekmekte olduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, üst ölçekli imar planına **aykırılık teşkil etmemektedir.**
2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 23. Maddesinde "Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri; a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir. b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir." denilmekte olup; imar mevzuatına **aykırılık teşkil etmemektedir.**
3. Halihazırda bulunan taşınmazın kuzeyinde bulunan yapı, 14.25 metre olarak bırakılmış yapı yaklaşma mesafesi sınırı içerisinde kalmaktadır.

KOMİSYON KARARI: Tekirdağ ili, Marmaraeğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi 262 ada 18 parselin çekme mesafelerine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun **bulunmuştur.**

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkanı

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

KATILMADI

Uğur KAYA

Üye

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 07.11.2024
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 86

GÜNDEM:Belediye Meclisimizin 05.11.2024 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parselin fonksiyon değişikliğine ilişkin sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi.

Talep: İlgili başvuru ile “Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parselin fonksiyon değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek onaylanması talep edilmektedir.

Mülkiyet Bilgileri:Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parselin niteliği “arsa” ve yüzölçümü 838.68 m² olup şahıs mülkiyetindedir.

Halihazırdaki kullanım:Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parselde 6 adet yapı bulunmaktadır.

Meri İmar Planlarındaki Durumu:Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parsel: Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.09.2024 tarih 1049 sayılı Kararıyla onaylanan plan değişikliğinde “Otel Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.

Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 3 kat, %25 taban oturumu, %75 toplam inşaat alanına sahip Konut Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.

Teklif İmar Planlarındaki Durumu:Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parselin fonksiyon değişikliğine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde konut alanı fonksiyonu otel alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu imar planı değişikliği teklifinde; “Ayrık Nizam 3 kat, %25 taban oturumu, %75 toplam inşaat alanı”olan yapılaşma koşulu “0.75 emsal, yükseklik ençok:9.50 metre” olacak şekilde önerilmiştir.

Teklif imar planı değişikliğinin plan notlarında;

1.Planlama Sınırı Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi sınırları içinde 4270 parseli kapsamaktadır.

2.Planlama alanı sınırları içindeki fonksiyon "Otel Alanı"dır.

3.Otel Alanında yapılaşma koşulları Emsal=0,75 Yençok=9,50'metre dir.

4.Bu plan, plan paftaları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ile bir bütündür. Plan ve plan hükümlerine aykırı hiçbir uygulama yapılamaz. İmar planında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yer almayan hususlarda, Mer’i İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri ile Diğer Kanun ve Yönetmelik hükümleri geçerlidir. denilmektedir.

Değerlendirme ve Sonuç: Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında “Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik

ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.” denilmekte olup; imar mevzuatı gereği, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanması gerekmekte olduğundan, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, üst ölçekli imar planına **aykırılık teşkil etmemektedir.**

Meri imar planında belirlenen yapılaşma koşulları değiştirilmediğinden inşaat alanı arttırılmamış, konut alanı otel alanı olarak talep edildiğinden nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

KOMİSYON KARARI: Tekirdağ ili, Marmaraeğlisi ilçesi, Yeniçiftlik Mahallesi 4270 parselin fonksiyon değişikliğine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca Nilüfer TEMUR’un red oyuna karşın oy **çokluğuyla** uygun **bulunmuştur.**

İMAR KOMİSYONU

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkanı

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

KATILMADI

Uğur KAYA

Üye

Nilüfer TEMUR

Üye