

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 29.01.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 1

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında 92018 sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; Dereağı Mahallesi 1164 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi.

TALEP: Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Dereağı Mahallesi, 1164 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanmış olup Marmaraereğlisi Belediye Meclisince incelenerek değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Meri İmar Planlarındaki Durumu: Dereağı Mahallesi, 1164 ada 1 parsel; Marmara Ereğlisi Sit Alanları Harici 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde Park Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve 75 kişi/hektar yoğunluğa sahip Konut Alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

05.04.2014 tarih ve 27 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Marmaraereğlisi Sit Alanları Harici 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, 5291.14 m² yüzölçümlü "Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunda şahıs mülkiyetinde kalmaktadır.

Teklif İmar Planlarındaki Durumu: Meri Nazım İmar Planında "Park Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve 75 kişi/hektar yoğunluğa sahip Konut Alanında" kalmakta olup teklif edilen Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Park Alanı ve Ticaret+Turizm Alanı" olarak planlanmıştır.

Meri Uygulama İmar Planında "Sosyal Tesis Alanında" kalmakta olup teklif edilen Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "1428 m² yüzölçümlü alan Park Alanı, 75 m² yüzölçümlü alan Otopark Alanı, 667 m² yüzölçümlü alan Yol ve 3099 m² yüzölçümlü alan Emsal:0.50, Yükseklik En Çok 9.50 metre olacak şekilde Ticaret+Turizm Alanı" olarak önerilmiştir.

Teklif edilen imar planı değişikliğinin plan notlarında:

1. "Planlama sınırı Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Dereağı Mahallesi sınırları içinde 1164 ada 1 parseli kapsamaktadır.
2. Planlama alanı sınırları içindeki fonksiyon "Park Alanı, Otopark Alanı, Yol ve 0.50 Emsale Sahip Yençok:9.50 metre Ticaret+Turizm Alanı" dır.
3. Bu plan, plan paftası, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür. İmar planında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yer almayan hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir." denilmektedir.

Değerlendirme: Dereağı Mahallesi 1164 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelendiğinde;

1. Plan teklifinde; ana ulaşım ağını aksatacak herhangi bir düzenleme yapılmamış olup ulaşım sisteminin ve park alanlarının devamlılığı sağlanmıştır.
1. 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8. Maddesinde "...Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.." denilmekte olup söz konusu parsel, Ticaret+Turizm fonksiyonuna dönüştürüldüğünden bahisle aykırılık teşkil etmemektedir.

2. 05.07.2024 tarih ve 170 Sayılı Marmaraeğlisi Belediye Meclis Kararıyla kabul edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde mevcutta Sosyal Tesis Alanı fonksiyonunda kalan taşınmaz "Park Alanı, Ayrık Nizam 3 Kat, Taks:0.20, Emsal:0.50 Konut Alanı, Konut+Ticaret Alanı, Otopark Alanı ve Yol" olarak planlanmış olup 08.01.2025 tarih 67 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla "205 ada 1 parsel(yeni 1164 ada 1 parsel) numaralı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin "Konut Kullanımı" içermesi nedeniyle 3194 Sayılı İmar Kanununun Ek-8'inci maddesine uygun olmaması gerekçesiyle ilçe belediyesine iadesine ve aynı taşınmaza dair 10.01.2024 tarih ve 118 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine de adı geçen kanun hükmü doğrultusunda gerekli düzenleme ve değişikliklerin yapılarak kurumumuza sunulması." iade edilmiş olup teklif edilen plan değişikliği konut kullanımı içermediğinden bahisle aykırılık teşkil etmemektedir.

KOMİSYON KARARI: Yapılan incelemeler sonucunda; talepte bulunulan Dereağzı Mahallesi 1164 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. Maddesinin 2. Bendinde "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." Hükmüne istinaden hazırlandığı tespit edildiğinden Dereağzı Mahallesi 1164 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulü komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 29.01.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 2

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında 92019 sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi.

TALEP: Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, 68 ada 100 numaralı parselin inşaat için yeterli derinlik ve cephe şartlarını sağlayamadığından bahisle inşaat yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla çekme mesafelerinde düzenleme yapılarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde incelenerek değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Meri İmar Planlarındaki Durumu: Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel; 20.09.2016 tarih ve 1150 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde 180 kişi/ha yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

10.01.2018 tarih ve 126 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap Revizyon ve Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup 238,41 m² yüzölçümlü "Ayrık Nizam, 3 Kat, %30 Taban Oturumu, %90 Toplam İnşaat Alanı" yapılaşma koşullarına sahip şahıs mülkiyetli arsa vasıflı taşınmazdır. Söz konusu parselin bulunduğu Konut adasında yapılaşma koşulları ön cepheden 5 metre, arka ve yan cephelerden 3 metre olarak belirlenmiştir. 68 ada 100 parselin cephe uzunlukları ön ve arka cephe 20,5 metre, yan cepheler ise 11 ve 12 metre uzunluğa sahiptir.

Teklif İmar Planındaki Durumu: Teklif edilen imar planı değişikliğinde; 68 ada 100 parselde konut adasındaki yapılaşma koşullarına göre inşaat yapılmak istendiğinde yetersiz kalan derinlik şartından dolayı nitelikli bir yapı yapılamamakta olup bu mağduriyeti gidermek için ön ve arka bahçe mesafesi 2 metre olarak planlanmıştır. Meri imar planında 238 m² olan konut alanında değişikliğe gidilmemiş olup öneri imar planında da 238 m² olarak korunmuştur.

Teklif imar planı değişikliği plan notlarında;

"Planlama Alanı Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, 68 ada, 100 no'lu parseli kapsamaktadır.

Planlama alanı içindeki fonksiyon "Konut Alanı"dır.

Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat'dır.

Arka Bahçe mesafesi bina derinliği sağlanıncaya kadar 1 metreye kadar düşürülebilir.

Marmaraereğlisi-Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap REvizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan notlarının 2.6.1. maddesi uygulanmayacaktır.

Planlama alanında açıklanmayan diğer hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir." denilmektedir.

Değerlendirme: Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelendiğinde;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "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; söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanmış olup **aykırılık teşkil etmemektedir.**

Teklif imar planı değişikliğinde; nüfus ve yüzölçümünde herhangi bir değişiklik yapılmamış olup ana ulaşımı aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Parsel Büyüklükleri" başlıklı madde 6 (3) "Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden,

Az olamaz..." hükmü ve aynı madde 5 bendinde "Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez." Hükmü bulunmakta olup söz konusu parsel yeterli parsel derinliğini karşılamamaktadır.

Teklif plan notlarında; söz konusu parselde bina derinliği, ancak 2 metrenin altına düşürüldüğü takdirde sağlanabildiğinden bahisle "4. Arka Bahçe mesafesi, bina derinliği sağlanıncaya kadar 1 metreye kadar düşürülebilir." Hükmü bulunmakta ve kat irtifakı tesis edilmek istendiği takdirde "5. Marmaraereğlisi-Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 2.6.1. Maddesi uygulanmayacaktır." Hükmüne istinaden Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 1291 Sayılı Meclis Kararıyla onaylanan plan notu maddesinde "Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 175 m2 olma şartı aranacaktır." denmekte olup söz konusu parsel için uygulanmayacaktır.

KOMİSYON KARARI: Yapılan incelemeler sonucunda; Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi hakkında çalışmaların devamı komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 29.01.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 3

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen 1. 2. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında konut alanı fonksiyonundaki Ticaret+Konut Alanlarında 3. Sınıf gayrisihhi özellik taşıyan imalathanelerin yapılması konusunun görüşülmesi.

KOMİSYON KARARI: Yapılan çalışmalar sonucunda; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları" başlıklı 19. Maddesinin (f) bendi "(1)(Değişik:RG-25/7/2019-30842) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin... gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayene ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir." Hükmünde bulunan konut alanlarında kat maliklerinin muvafakatnamesi alınması şartıyla 3. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında bulunan konut alanlarında; en az bir cephesinde 10 m veya daha geniş yol olan (refüjlü yollarda yolun toplam genişliği) konut adalarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekanlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin Ek-2 C başlığının 6.10. maddesinde "Hamur, yufka, bazlama, simit, poğaça, kadayıf, mantı, pasta, börek ve benzeri unlu mamullerin üretim yerleri," hükmünde geçen ve halkın gündelik yeme-içme ihtiyacını karşılamaya yönelik işyerlerine İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe haiz şartları taşıması koşulu ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi, hayatın olağan akışında ilçemiz sınırları içerisinde bulunması gereken işletmeler olduğundan ve toplum yararı gözetildiğinden bahisle oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Nilüfer TEMUR

Üye
KATILMADI

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 03.02.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 5

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 03.02.2026 tarihli toplantısında 95849 Sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen Bahçelievler Mahallesi 598 ada 1 parsel ile ilişkin İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi.

İlçemiz sınırları içerisinde bulunan Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi Marmaraereğlisi Meslek Yüksekokulu, ticaret ve yerleşim alanlarına uzaklığı nedeniyle öğrenci ve akademik personeli olumsuz etkilemekte olup; öneri alan olarak yerleşim alanı içerisinde bulunan Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Bahçelievler Mahallesi 598 ada 1 parsel içerisinde fonksiyon değişikliğine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği planlanmıştır.

Mülkiyet Bilgileri: 36.700,76 m² yüzölçümüne sahip Bahçelievler Mahallesi 598 ada 1 parselin niteliği "Spor Tesis Alanı"dır.

Meri İmar Planındaki Durumu: Bahçelievler Mahallesi 598 ada 1 parsel: 28.05.2024 tarih 10218 sayılı Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararıyla Marmaraereğlisi Antik Perinthos Kenti I. II. Ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarını Kapsayan Revizyon+İlave 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde Emsal:1.50, Yençok:5 Kat, Açık Spor Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Teklif İmar Planındaki Durumu: Teklif edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde; söz konusu parselin 10.800,00 m² yüzölçümlü alanı Emsal:1.50 Yençok:5 Kat Yükseköğretim Alanı olarak planlanmış olup nüfusu, yapılaşma koşullarını veya yüzölçümü artıran herhangi bir değişiklik planlanmamıştır.

Değerlendirme ve Sonuç: Bahçelievler Mahallesi 598 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelgesinin "Genel Esaslar" başlıklı madde 5 "(1)Meri imar planlarında güncel ihtiyaçlar doğrultusunda; ana plan kararlarının sürekliliği, bütünlüğü, sosyal ve teknik donatı altyapısı, koruma-kullanma dengesi gözetilerek, nesnel ve bilimsel gerekçelere dayanan imar planı değişikliği sunulabilir." Hükmüne istinaden söz konusu imar planında Yükseköğretim Alanı ihtiyaç hasıl olmuş ve plan değişikliği teklifi sunulmuştur.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelgesinin "Genel Esaslar" başlıklı 5. maddesinin 10. bendinde geçen "Kamu kurumunun hissesi, ilişkisi veya herhangi bir tasarrufu olmaksızın sadece özel mülkiyete sahip taşınmazlara ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan değişiklikleri aynı anda onaylanmak üzere TBB'ye sunulamaz..." Hükmüne istinaden aykırılık teşkil etmemektedir.

KOMİSYON KARARI: Yapılan çalışmalar sonucunda; Bahçelievler Mahallesi 598 ada 1 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin uygun görüşle, 1/1000 Ölçekli

Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun olduğuna komisyonumuzca oy birliğiyle karar verilmiştir.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALCAN
İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA
Üye

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR
Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 03.02.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 6

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 03.02.2026 tarihli toplantısında 95342 Sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; Kamaradere Mahallesinde Trafo Yeri Amaçlı İmar Planı konusunun görüşülmesi.

TALEP: Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Kamaradere Mahallesi sınırları içerisinde kalan 3 adet park ve spor alanı içerisinde bölgenin nüfus ve iş kollarının artmasından bahisle elektrik tüketiminin artmasından dolayı artan trafo ihtiyacını karşılamak adına hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Kamaradere Mahallesi 301 ada 18 parselin kuzeyinde bulunan 965.55 m2 yüzölçümlü park alanı içerisinde DM01-TR03 no'lu 45,00 m2 Trafo Alanı planlanmıştır.

Kamaradere Mahallesi 266 ada 1 parselin doğusunda bulunan 2114,35 m2 yüzölçümlü spor alanı içerisinde DM01-TR08 no'lu 55,15 m2 Trafo Alanı planlanmıştır.

Kamaradere Mahallesi 329 ada 5 parselin batısında bulunan 83,45 m2 yüzölçümlü park alanı içerisinde LEVSAN SİTESİ TR no'lu 32,00 m2 Trafo Alanı planlanmıştır.

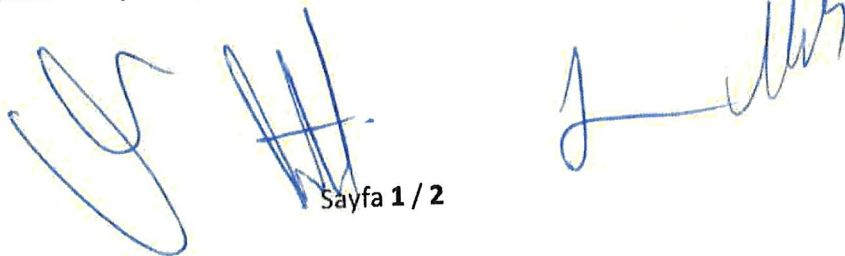
Plan notlarında;

1. Planlama alanı Marmaraereğlisi İlçesi, Kamaradere Mahallesi sınırları içinde Park rumuzlu parseli kapsamaktadır.
2. Planlama Alanı içindeki fonksiyon "Trafo Alanı"dır.
3. Trafo Alanının etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak üzere güvenlik tedbirleri alınacaktır.
4. Planlama alanında açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir.

Hükümleri bulunmaktadır.

DEĞERLENDİRME: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Uygulama İmar Planı" başlıklı 24. Maddesinin 3. Bendi "*Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.*" Hükümüne istinaden aykırılık teşkil etmemektedir.

KOMİSYON KARARI: Yapılan incelemeler sonucunda; Kamaradere Mahallesi sınırlarında bulunan 2 adet park ve 1 adet spor alanı içerisinde artan elektrik ihtiyacını karşılamak için bu alanlarda trafo alanına yer ayrılmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulü komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.



İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA
Üye

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR
Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 03.02.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 7

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 03.02.2026 tarihli toplantısında 95905 Sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale Yakuplu Köyü İmar Planına Plan Notu eklenmesi konusunun görüşülmesi.

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi ilçesinde "Çeşmeli, Yakuplu ve Türkmenli" olmak üzere 3 adet kırsal mahalle bulunmaktadır. Yakuplu ve Türkmenli Mahallelerinde hem köy yerleşik alanları hem de 3367 sayılı yasa gereği 1996 ve 1997 yıllarında Tekirdağ Valiliğince onaylanarak yürürlüğe giren imar planları bulunmaktadır.

Hâlihazırda Türkmenli Mahallesi Uygulama İmar Planının plan notları bulunmakta olduğundan uygulamalar plan notları kapsamında yapılmaktadır. Fakat Yakuplu İmar Planının onaylı paftalarında plan notları bulunmamaktadır. Bu bağlamda hem yasal dayanak oluşturmak hem de vatandaşlardan gelen talepleri uygulayabilmek adına Yakuplu Köyü İmar Planına:

"1.Konut alanlarında minimum ifraz büyüklüğü 800 m²'dir. Bu alanlarda parsel cephesi 15 metreden dar olamaz.

2.Köye bitişik parsellerde mevcut dokuya uygun yapılabilir.

3.Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bu yapıların taban alanları toplam parsel yüzölçümünün %20'sini aşamaz.

4.Parsel içindeki yapıların bir tanesi konut olarak kullanılabilir ve yalnızca 2 katlı olabilir.

5.Belediye hizmet alanları, spor alanları ve cami alanlarında planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen çekme mesafelerine uymak koşulu ile yapılaşma koşulu belirtilmeyen yapı adalarında çevredeki yapılaşma koşulları esas alınarak projesine göre uygulama yapılır.

6.Sosyal tesis alanları köyün ortak alanıdır. Başka bir amaçla kullanılamaz.

7.Konut alanlarında; en az bir cephesinde 10 m veya daha geniş yol olan (refüjlü yollarda yolun toplam genişliği) konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, sağlık bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

8.İmar planı uygulama sorunlarının giderilmesi amacıyla plandaki değerler korunarak imar hatlarını 2 metreye kadar kaydırmaya Belediyesi yetkilidir.

9.Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler geçerlidir." Plan Notunun eklenmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Yapılan incelemeler sonucunda; Yakuplu Köyü İmar Planına plan notu eklenmesi komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA
Üye

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR
Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 03.02.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 8

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 03.02.2026 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen Yeniçiftlik Mahallesi 3276 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi.

Talep: İlgili başvuru ile "Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Yeniçiftlik Mahallesi 3276 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek onaylanması talep edilmektedir.

Mülkiyet Bilgileri: Yeniçiftlik Mahallesi 3276 parselin niteliği "arsa" ve yüzölçümü 1750.00 m² olup şahıs mülkiyetindedir.

Halihazırdaki kullanım: Yeniçiftlik Mahallesi 3276 parsel de 1 adet 24.08.1984 tarihli ruhsatlı yapı bulunmaktadır.

Meri İmar Planlarındaki Durumu: Yeniçiftlik Mahallesi 3276 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 "(50 kişi/ha Altında) Seyrek Yoğunluklu Mevcut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam 3 kat Konut Alanı ve yol" fonksiyonunda kalmaktadır.

Teklif İmar Planlarındaki Durumu: Yeniçiftlik Mahallesi 3276 parselin batısında yer alan yaklaşık 629.235 m² yüzölçümüne sahip 7 metre enkesitli yolun konut alanı fonksiyonuna dönüştürülmesi planlanmıştır.

Değerlendirme ve Sonuç: Yeniçiftlik Mahallesi 3276 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.**
2. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin 26. Maddesinin 3.bendinin "b" fıkrasında "İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." denilmekte olup söz

konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, imar planına **aykırılık teşkil etmemektedir.**

3. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinin 26. Maddesinin 6.bendinin "b" bendinde "Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır." denmektedir.

KOMİSYON KARARI: Yapılan çalışmalar sonucunda; Yeniçiftlik Mahallesi 3276 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA
Üye

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR
Üye