

ÇERKZEKÖY İLÇESİ

İSTASYON MAHALLESİ

68 ADA, 240 ADA VE 1237 ADANIN ÇEVRESİ İLE

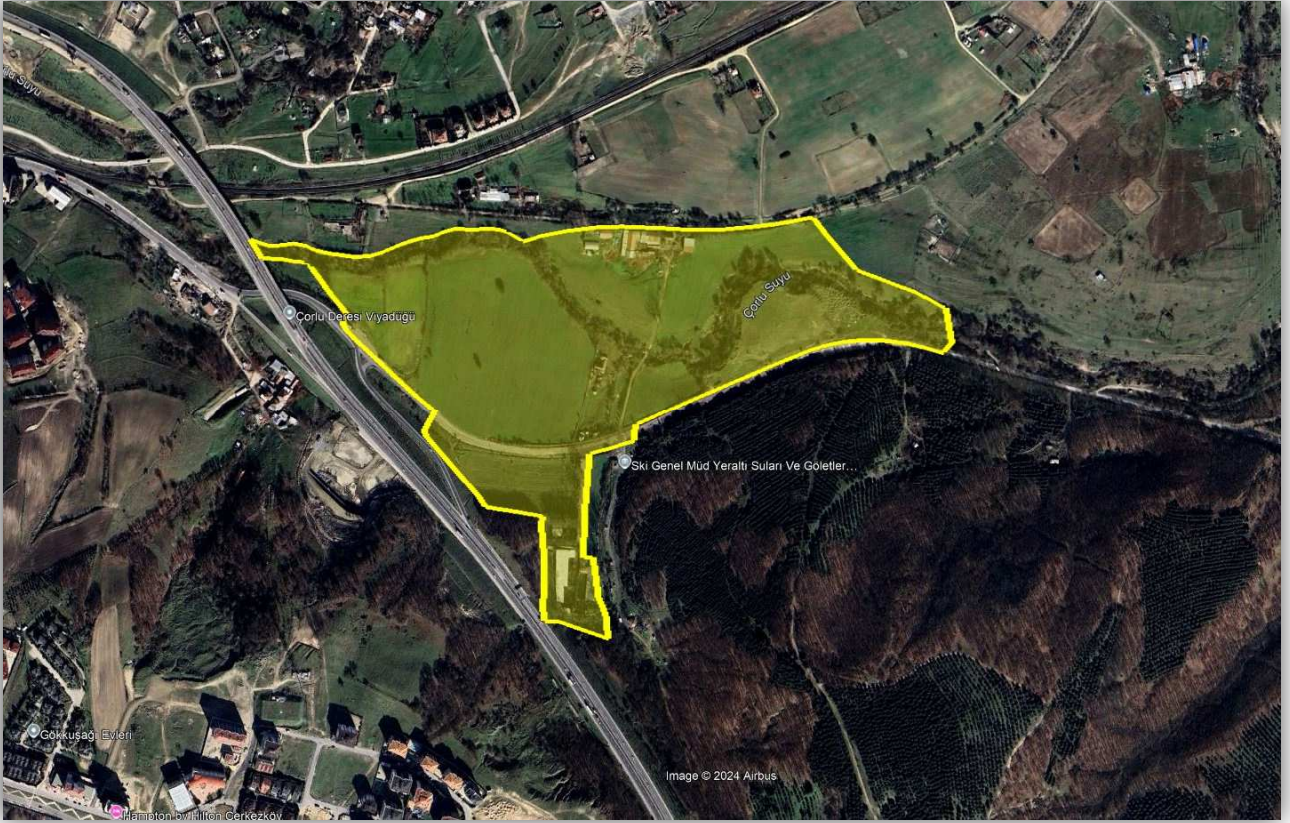
TESCİL DIŞI ALANLAR

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



2024

## KONUM

Planlama alanı; Tekirdağ ili, Çerkezköy ilçesi, İstasyon Mahallesi, 68 Ada, 240 Ada ve 1237 Adanın çevresi ile tescil dışı alanları (251.900 m<sup>2</sup>) kapsamaktadır. Planlama alanı Çerkezköy ilçe merkezine yaklaşık 2900 metre mesafede bulunmaktadır. Planlama Alanının merkeze olan mesafesi Şekil 1’de görülmektedir.



***Şekil 1: İlçe ve Mahalle Merkezine olan mesafe***



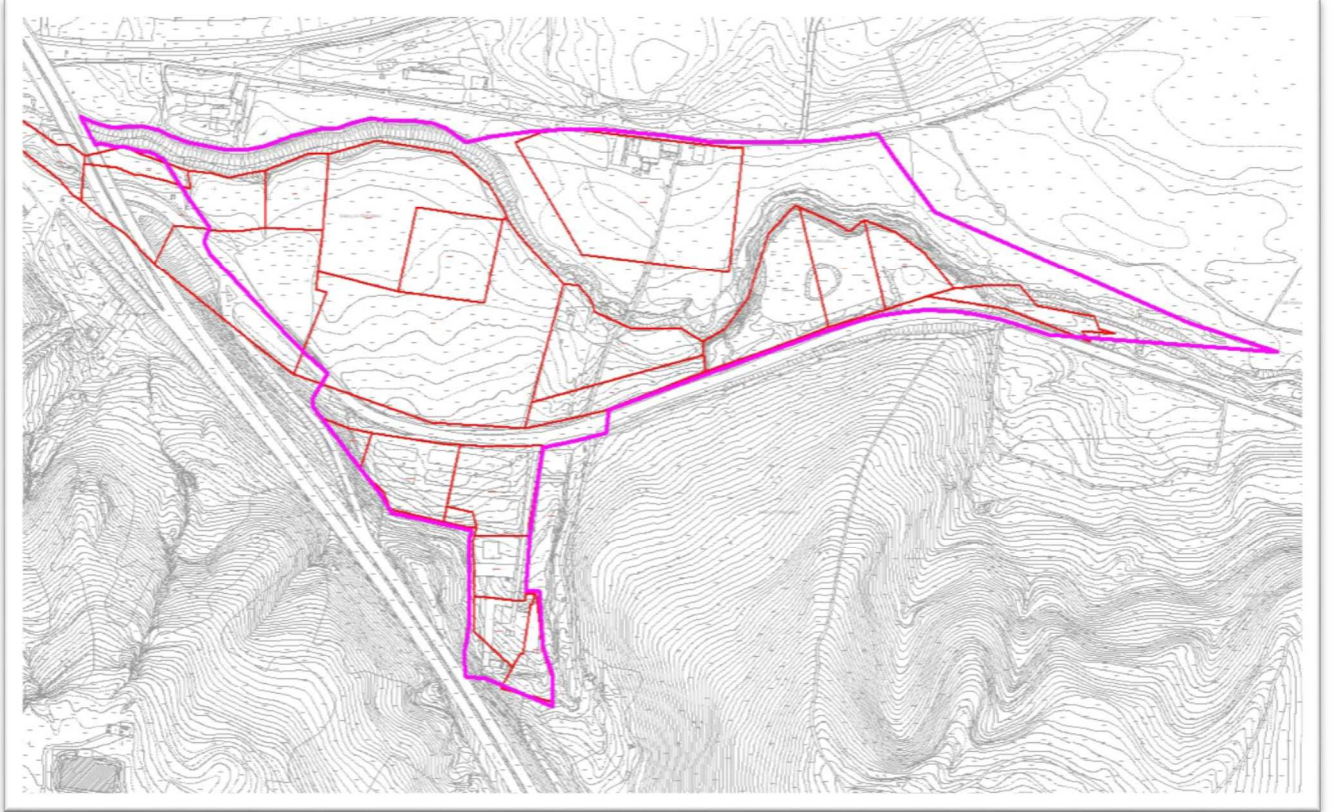
Planlama alanı ve yakın çevresi incelendiğinde mevcutta arazi üzerinde hayvancılık tesis alanlarının bulunduğu alanın ortasından Çorlu Deresinin geçtiği görülmektedir.

***Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi***

## GEREKÇE

Bahse konu plan değişikliği, kamu kaynaklarının etkin kullanılabilmesi, kamu kurumlarına yeni mali yük ve yükümlölük getirmesinin önlenmesi, planlama alanının yakın çevresinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamalarının tamamlanmış olması ve alan içerisinde bulunan bütün parsellerin donatı alanında (Park Alanı, Rekreasyon Alanı ve İmar yollarında) yer alması sebebiyle yeni bir 18. Madde uygulamasının yapılamayacak olması ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Ek Madde 1 kapsamında "*..... her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.*" hükmüne istinaden plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

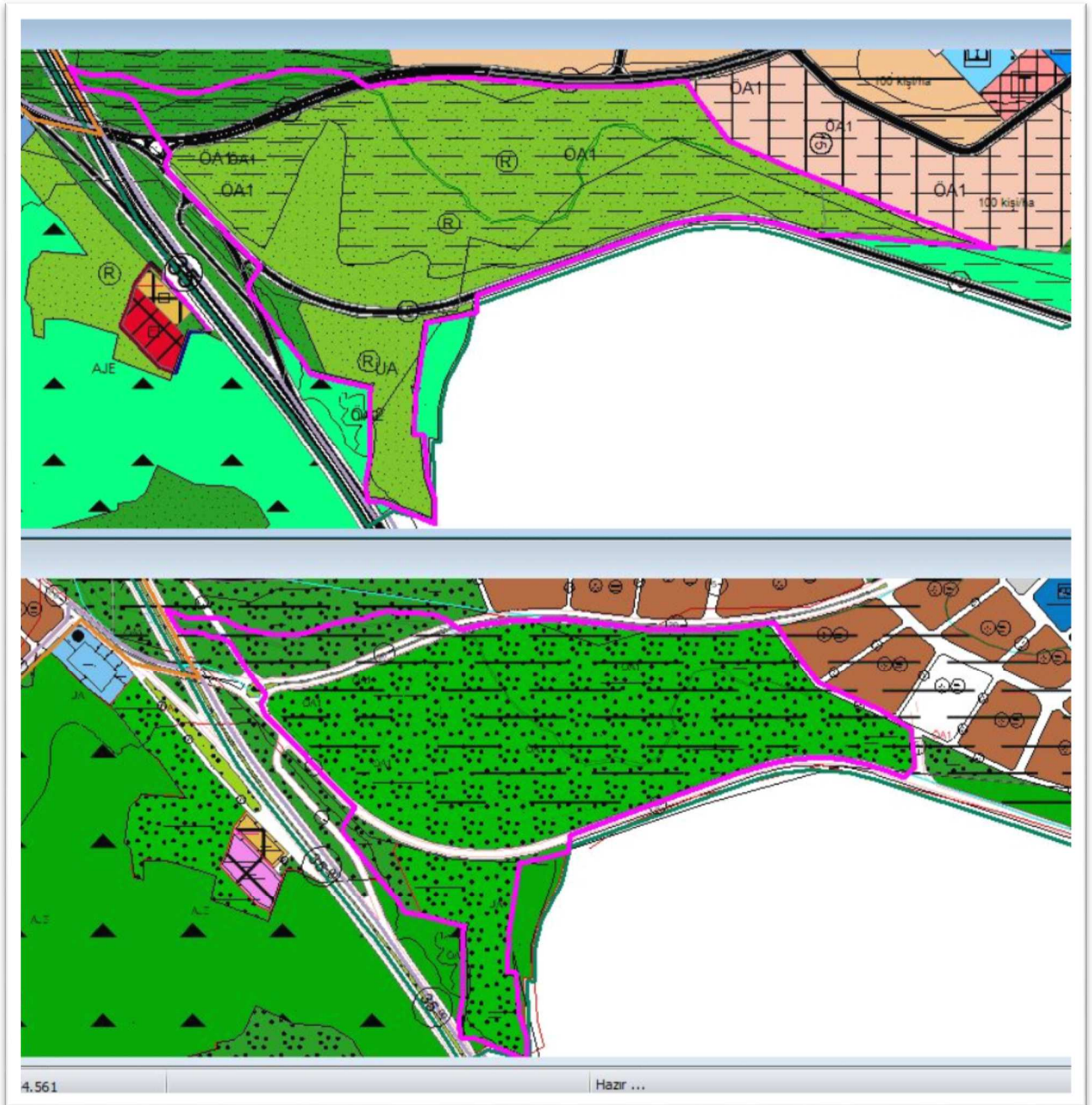
## PLANLAMA ALANINA AİT HALİHAZIR HARİTA



## 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANI

### MERİ DURUM

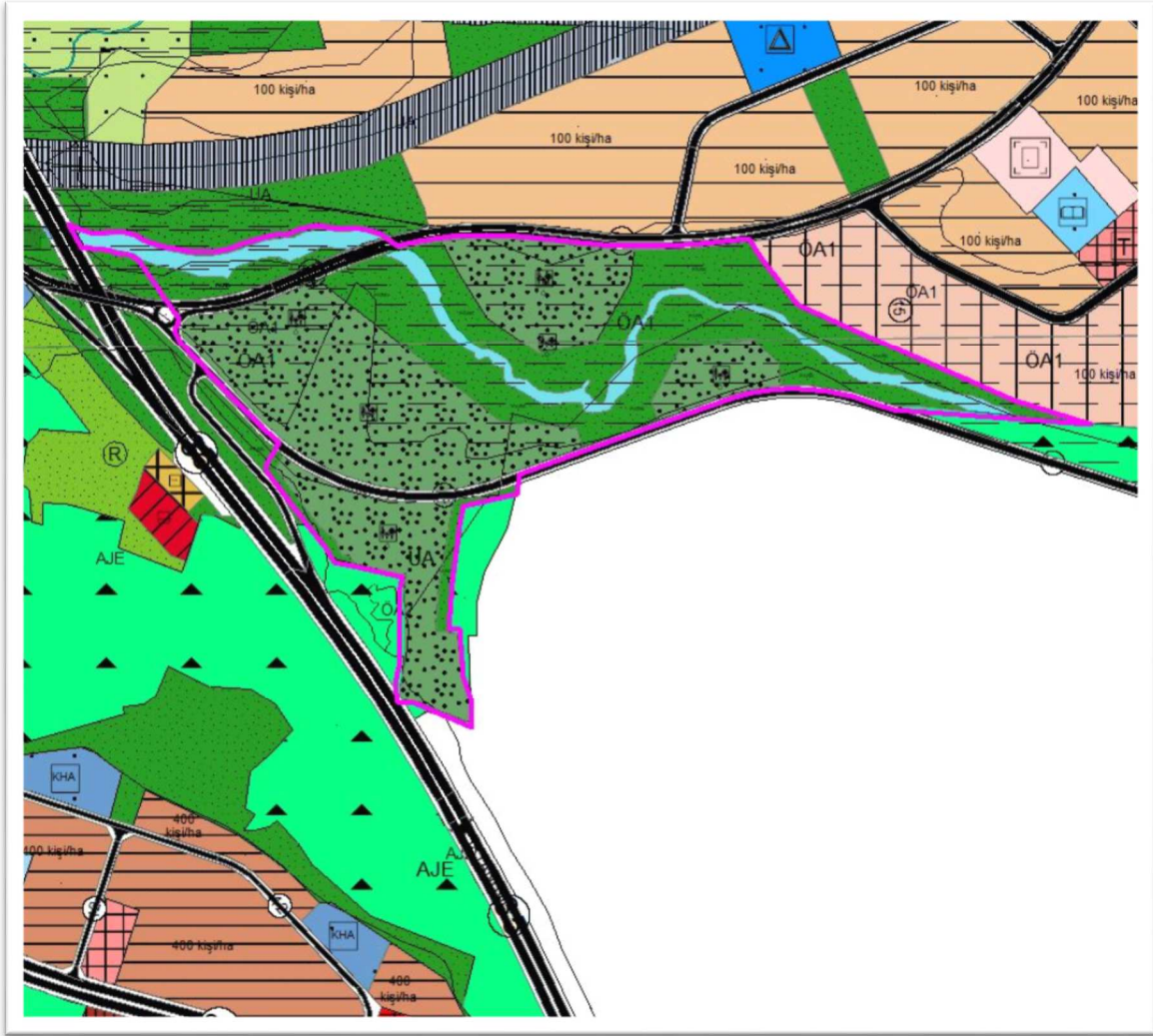
Bahse konu alan 07.05.2008 tarih ve 9 sayılı Çerkezköy Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 4. Etap Revizyon Nazım İmar Planı ve 05.12.2008 tarih ve 21 sayılı Çerkezköy Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde "Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve imar yolları" fonksiyonunda kalmaktadır.



***Şekil 3: Planlama alanına ilişkin meri İmar Planı durumu***

## **1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle, plan değişikliği onama sınırı çevresinde 18. Madde uygulamalarının tamamlanmış olduğu, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Yetki Sorumluluğunda bulunan yaklaşık 210.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki park alanı ve rekreasyon alanı üzerinde özel mülkiyetlerin yer aldığı ve bu alanda bulunan parsellerdeki kısıtlılığın 18. Madde uygulamasıyla giderilemeyecek olması sebebiyle alanın ortasında bulunan Çorlu Deresinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gösterimlerinde bulunan "Su Yüzeyi" fonksiyonunda düzenlenmiş ve çevresinde de tampon bölge olarak "Park Alanı" tasarlanmıştır. Diğer alanlar ise 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanabileceği ve özel mülkiyette bulunan parsellerin kısıtlılığını kaldıracak olan "Özel Rekreasyon Alanı" fonksiyonu olarak planlanmıştır.



***Sekil 4: Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği***

## **1/1000 ÖLÇEKLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğiyle, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Yetki Sorumluluğunda bulunan yaklaşık 210.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki park alanı ve rekreasyon alanı üzerinde özel mülkiyetlerin yer aldığı ve bu alanda bulunan parsellerde kısıtlılığın bulunduğu tespit edilmiş olup alanda bulunan Çorlu Deresi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerinde bulunan "Su Yüzeyi" fonksiyonunda düzenlenmiş ve çevresinde de tampon bölge olarak "Park Alanı" tasarlanmıştır. Diğer alanlar ise 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanabileceği ve özel mülkiyette bulunan parsellerin kısıtlılığını kaldıracak şekilde "Özel Rekreasyon Alanı" fonksiyonunda yapılaşma koşullarının ise Planlı alanlar İmar Yönetmeliği'nin "Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları" başlığı altında tanımlanan "Emsal=0.05 Yencok=7.50 m. (2 Kat)" olarak planlanmıştır. Alanda düşük yoğunluklu yapılaşma olduğundan ulaşım bağlantıları ise 7 metrelik yaya yolu ile sağlanmıştır.



***Sekil 4: Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği***

## **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

Bahse konu plan değişikliği, kamu kaynaklarının etkin kullanılabilmesi, kamu kurumlarına yeni mali yük ve yükümlülük getirmesinin önlenmesi, planlama alanının yakın çevresinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamalarının yapılmış olması ve alan içerisinde bulunan bütün parsellerin donatı alanında (Park Alanı, Rekreasyon Alanı ve İmar yollarında) yer alması sebebiyle yeni bir 18. Madde uygulamasının yapılamayacak olması ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Ek Madde 1 kapsamında "*..... her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.*" hükmüne istinaden plan değişikliği dosyası hazırlanmış olup sosyal altyapı dengesini, ulaşım sistemlerini ve plan sürekliliğini bozacak nitelikte yapılaşma getirilmediğinden olumsuz bir sonuç meydana gelmeyeceği değerlendirilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. Maddesi gereğince hazırlanan işbu "Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu" bilgilerinize arz olunur.

### **PLAN HÜKÜMLERİ**

1. BU PLAN, PLAN PAFTASI, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. İMAR PLANINDA, PLAN HÜKÜMLERİNDE VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.