

ÇORLU-MUHİTTİN MAHALLESİ
1870 ADA 5 PARSEL İLE
BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDA
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö: 1/5000

İçindekiler:

| | |
|--|----------|
| PLANLAMA ALANININ YERİ: | 2 |
| MÜLKİYET DURUMU: | 2 |
| MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU: | 3 |
| GEREKÇE: | 3 |
| JEOLJİK DURUM: | 3 |
| KURUM GÖRÜŞÜ: | 5 |
| İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ: | 5 |
| PLAN NOTLARI: | 7 |

ÇORLU-MUHİTTİN MAHALLESİ
1870 ADA 5 PARSEL İLE
BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/5000

PLANLAMA ALANININ YERİ:

Plan değişikliği yapılan alan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Kızılağaç Mevkii, F19C12B pafta, 1870 ada 5 numaralı parsel ile bitişiklerinde yer alan tescil harici alandır.

Planlama alanı yaklaşık 570 m²dir.



Resim 1: Planlama Alanının Yeri

MÜLKİYET DURUMU:

Plan değişikliği yapılan 1870 ada 5 no.lu parselin mülkiyeti Esra BAĞCILAR, Saliha ERGÜN, Selim TURAN, Ebru ŞAHİN ve Yavuz TURAN adına tescillidir.

MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:

Plan değişikliğine konu olan planlama alanı; 1/5000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Nazım İmar Planında, "İlgili Kurumdan Onaylatılacak Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre İmara Açılacak Alan" fonksiyonunda kalmaktadır.

GEREKÇE:

Plan değişikliğine konu olan 1870 ada 5 parsel ile bitişiğinde yer alan tescil harici alan; 1/5000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Nazım İmar Planında, "İlgili Kurumdan Onaylatılacak Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre İmara Açılacak Alan" fonksiyonunda kalmaktadır.

1/5000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Nazım İmar Planı, plan notları 3. Yapılaşma Hükümleri başlığı altında düzenlenen **3.8** Maddesinde "Jeolojik Sakıncalı Alanlar ve Taşkın Alanları Jeolojik sakıncalı alanlarda detaylı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak, ilgili kuruma onaylatılması ve adı geçen kurumun uygun görüşleri doğrultusunda yapılaşmaya gidilmesi zorunludur. Taşkın sahalarında taşkın alanından çıkarıldığı ve/veya taşkın riskinden korunduğunun ilgili kurumdan onaylı görüşü alındıktan sonra yapılacak plan değişikliği ile yapılaşmaya gidilecektir." denilerek ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun onaylatılması halinde bu alanlarda plan değişikliği yapılabileceği belirtilmiştir.

"Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu", Tekirdağ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.04.2019 tarih ve 18001300045607 barkod numarası ile onaylanmıştır. Söz konusu raporda plan değişikliğine konu olan planlama alanı için "**Önlemler Alan-5.1**" tanımlaması yapılarak, gerekli önlemlerin alınması koşulu ile yapılaşabileceği belirtilmiştir.

Plan notlarında yer alan hususlar yerine getirildiği için 1/5000 ölçekli Çorlu (Tekirdağ) Revizyon+İlave Nazım İmar Planında 1870 ada 5 parsel ile bitişiğinde yer alan tescil harici alanda Nazım İmar Planı değişikliği yapma gerekliliği doğmuştur.

JEOLJİK DURUM:

"Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu", Tekirdağ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **08.04.2019** tarih ve **18001300045607** barkod numarası ile onaylanmıştır. Söz konusu raporun "Sonuç ve Öneriler" kısmında planlama alanı **Önlemler Alan-5.1 (Stabilite, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

- **Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar:**

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A-5.1 olarak ayrılan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip/zemin özelliğindeki Ergene Formasyonu, Trakya Formasyonu ile alüvyonların gözlendiği ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Alüvyon, Trakya Formasyonu ve Ergene Formasyonu birimlerinde yüksek şişme potansiyeli gözlenmiştir. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tespit edilmiş güncel lokal dolgular sadece sondaj loglarında işlenmiş olup, yanal devamlılığı bilinmediğinden ve çok küçük alanlarda gözlenmiş olduğundan dolayı mühendislik jeolojisi haritasına işlenmemiştir.

Bu alanlar “**Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında “**ÖA 5.1**” olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde yer yer kontrolsüz dolguların varlığı tespit edilmiştir. Dolgular taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altında bulunan jeolojik birimlerin stabilite olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

Yapılacak tüm yapılar için; “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**” hükümlerine uyulmalıdır.

Planlama alanı ile ilgili belirlenen önlem ve öneriler, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında detaylı olarak plan notu şeklinde düzenlenecektir.

KURUM GÖRÜŞÜ:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine yönelik olarak, Çorlu Belediyesinden görüş talep edilmiş ve Çorlu Belediye Meclisi'nin **06/11/2024** tarih ve **2024/196** sayılı kararında;

“KOMİSYON RAPORU: Talep komisyonumuzda görüşülmüş olup, İlçemiz Muhittin Mahallesi, 1870 ada 5 nolu parsel ile ilişkin imar planı değişikliği için TESKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı ile Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı Yol Yapım Şube Müdürlüğü görüşlerinin tamamlandığı anlaşılmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği için Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na uygun görüş verilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Konunun 5395 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır. (11/10/2024)

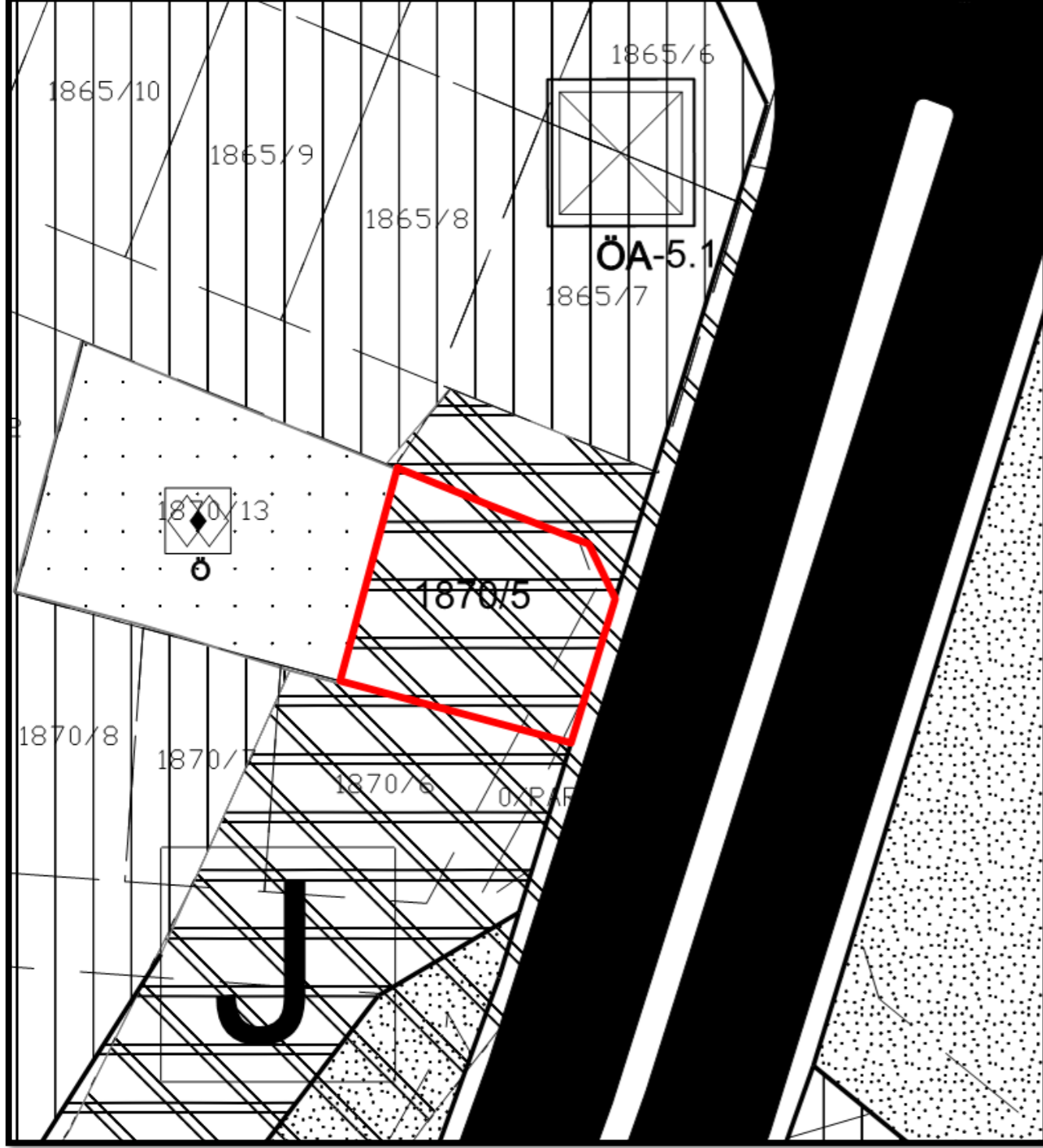
Şeklindeki İmar Komisyon Raporu Belediye Meclisinin 06/11/2024 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR: *İmar Komisyon Raporu, Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve ... Belediye Meclisinin 06/11/2024 tarihli toplantısında oy çokluğu ile kabul edildi.”* denilerek Nazım İmar Planı değişikliği için uygunluk görüşünü belirtmiştir.

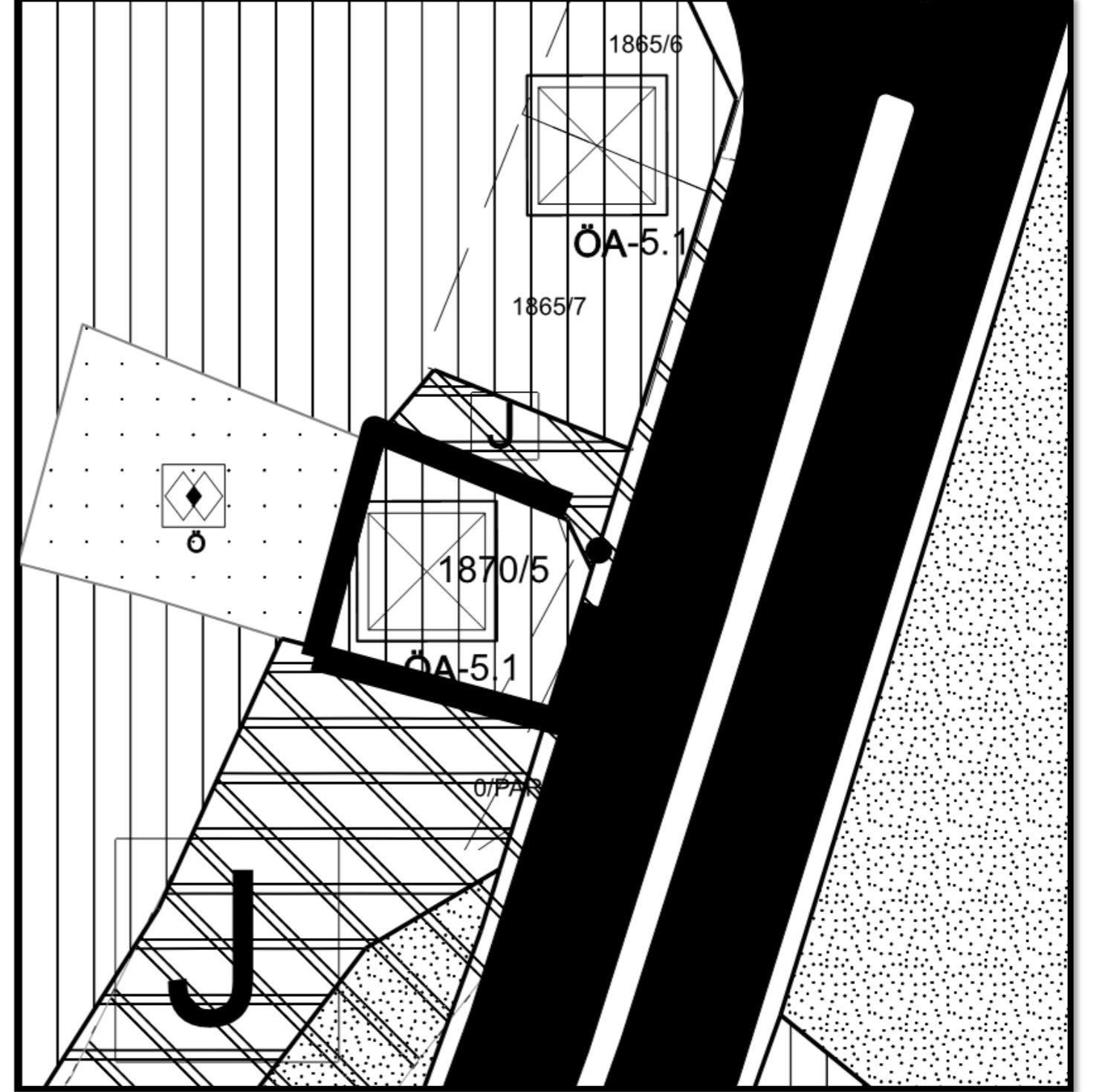
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

1/5000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon+İlave Nazım İmar Planında “İlgili Kurumdan Onaylatılacak Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre İmara Açılacak Alan” fonsiyonunda kalan planlama alanı, Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu doğrultusunda, bulunduğu imar adasındaki kullanıma uygun olarak Az Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının jeolojik durumu, Jeolojik Açıdan Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak plana işlenmiştir.

Yapılaşma ile ilgili detaylar ve Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda belirtilen önlemlere yönelik plan notları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir.



Resim 2: 1/5000 Ölçekli Mer'î Nazım İmar Planı



Resim 3: 1/5000 Ölçekli Teklif Planı

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN; TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ, MUHİTTİN MAHALLESİ 1870 ADA 5 NOLU PARSEL İLE BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDIR.
2. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK OLARAK YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEKTİR.
3. PLANLAMA ALANINDA “TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİNİ KAPSAYAN 3750 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN ÖNLEM VE ÖNERİLERE DAİR PLAN NOTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDA YER ALACAKTIR.
4. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ ÇORLU REVİZYON + İLAVE NAZİM İMAR PLANI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.