

TEKİRDAĞ İLİ ÇERKEZKÖY İLÇESİ

GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ

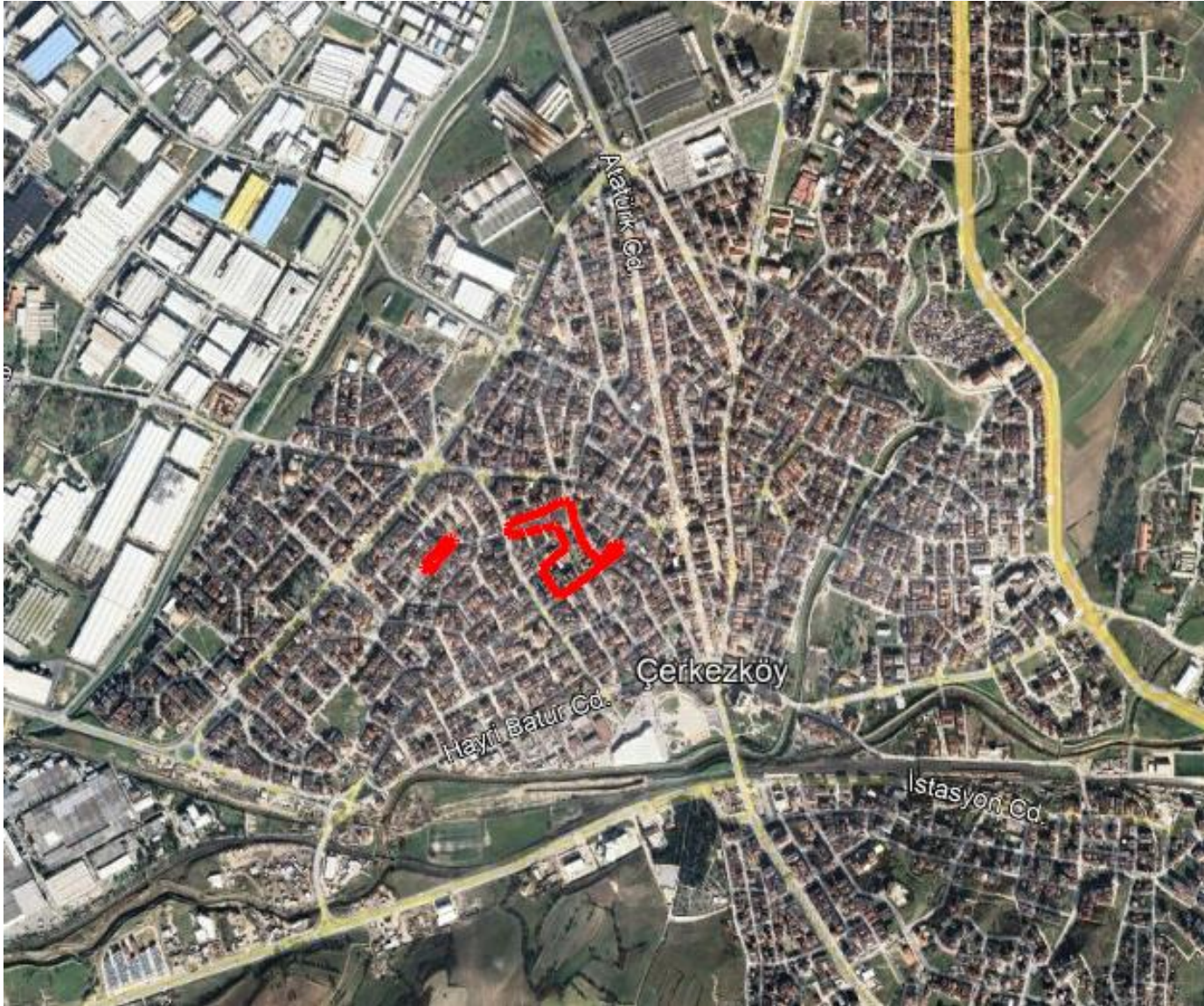
638 Adanın Güneyi, 640 Adanın Batısı ve
FEVZİPAŞA MAHALLESİ 627 Adanın Güneyinde
kalan bir kısım tescil harici Alana Yönelik
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1.KONUM

Planlama alanı; Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, sınırları içinde kalan 638 Adanın Güneyi, 640 Adanın Batısı ve Fevzipaşa Mahallesi 627 Adanın Güneyinde kalan bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu Gaziosmanpaşa Mahallesi Çerkezköy ilçesinin en eski yapılaşma alanlarından biri olup, merkezi bir konumdadır. Artan nüfus ve bölge ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, merkeze konumuna yönelik hizmet verecek fonksiyon ihtiyaçları hasıl olmuştur. Bölge ihtiyaçlarına yönelik fonksiyonların oluşturulması ve parçacıl halde bulunan yeşil alanların bütüncül hale getirilmesi amacıyla İmar Kanunu ve İlgili mevzuatlar doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

MEVCUT DURUM

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa ve Fevzipaşa Mahallesi, sınırları içerisinde;

-Yaklaşık 17.000 m², büyüklüğe sahip bir alanda plan değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Planlama Alanının bir kısmı Kulalar Sokakta kalan Park Alanlarını kapsamaktadır. Bir diğer kısmı ise kuzeyinde Artan Sokak, Güneyinde Güveniş Caddesi, Doğusunda Uslu Sokak ile Batısında Arabacı Sokağın kaldığı yaklaşık 17.000 m² büyüklüğe sahip alandan oluşmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlar mevcutta boş veya park alanı kullanımındadır.

MÜLKİYET DURUMU

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu Planlama Alanı geniş bir bölgeye yayılmış olup, içinde Kamu Mülkleri, Özel mülkler ve tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

2.PLAN YAPIM GEREKÇESİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN

Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içinde kalan planlamaya konu alan Meri planda ve mevcut kullanımda parçacıl halde bulunan park alanını kompakt bir hale getirilmesi, park alanları arasında geçişin ve bütünlüğün sağlanması amaçlanmıştır.

Yeşil alanların arasında bulunan 7m'lik yaya yollarının, yol aksının akışını bozmayacak şekilde düzenlenmesi hedeflenmiştir.

Çerkezköy'ün merkezinde önemli bir aks olan Güveniş Caddesi üzerinde, Meri Planlarda "Park Alanı" fonksiyonunda olan fakat mevcut durumda işlevinde kullanılmayan alanın; bölgenin Ticari faaliyetlerine yatkınlığı ve merkezi konumu sebebiyle otopark ihtiyacına yönelik "*Ticaret Alanı*" olarak plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.



Planlama Alanına ait sokak görüntüsü-1 Kulalar Sokak

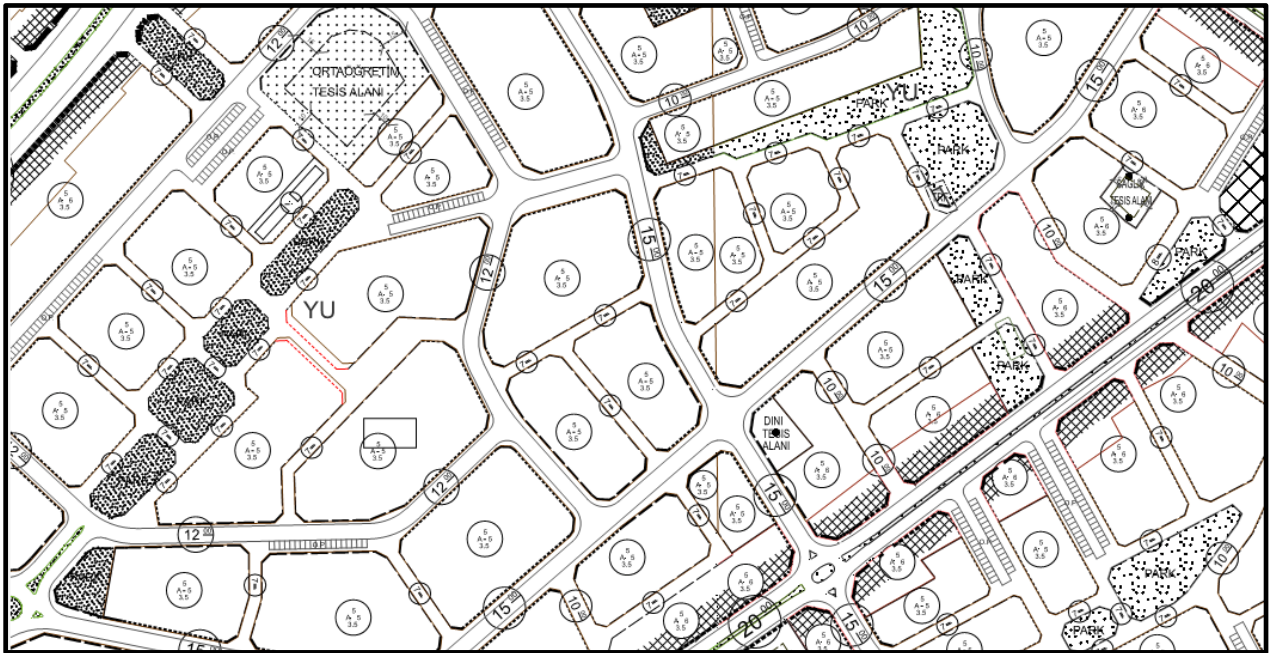


Planlama Alanına ait sokak görüntüsü-2 Güveniş Caddesi

Planlama alanında Kulalar sokakta Kalan Park Alanının ortasından meri planda 7 metre genişliğinde yol önerilmiştir. Fakat mevcut durumda böyle bir yol yoktur.

Planlama alanında Arabacı sokakta Kalan Park Alanının ortasından meri planda 7 metre genişliğinde yol önerilmiştir. Fakat mevcut durumda böyle bir yol yoktur.

Planda Güveniş Caddesinin Kuzeyinde kalan "Park Alanı" fonksiyonunda bulunan alanda mevcut durumda park alanı bulunmamaktadır.



Harita 3: Planlama Alanının Meri 1/1000 Uygulama İmar Planı

3. DEĞERLENDİRME 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içinde kalan 638 Adanın Güneyi, 640 Adanın Batısı ve Fevzipaşa Mahallesi 627 Adanın Güneyinde kalan bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile Kulalar sokakta yer alan imalatı bitmiş mevcut Park alanının ortasından geçen Plandaki 7 metre genişliğindeki Yol Alanı; güneyinde bulunan yol aksı devam ettirilerek düzenlenmiştir.

Arabacı Sokakta yer alan imalatı bitmiş mevcut Park alanlarının ortasından geçen Meri Plan'da mevcutta yapılaşmayan 7 metre genişliğindeki Yol Alanı, yeşil alanları tanımlı kılmak ve güçlendirmek amacıyla kaldırılarak yerine *Park Alanı* Fonksiyonu önerilmiştir.

Şehit Piyade Çavuş Mustafa Sokakta yer alan Meri Planda 7 metre genişliğindeki Yol alanı kaldırılarak, doğusunda bulunan *Park Alanı* Fonksiyonuna katılmıştır.

Tescil Harici Alanda Kalan ve henüz yapılaşmayan Park Alanı yerine bölgenin hizmet kalitesini arttıracak bir "*Ticaret Alanı*" Fonksiyonu önerilmiştir. Önerilen Ticaret Alanında yapılaşma koşulları, çevredeki yapılaşma koşulları ile uygun olacak şekilde *Bitişik Nizam 6 Kat* olarak belirtilmiştir.

"Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesi G fıkrası 1.) Bendi; Ticaret Alanı: Bu alanlarda İş Merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, **otoparklar**, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri yapılabilir." Denilmektedir.

Buna ilişkin plan değişikliği ile önerilen Ticaret Alanı içerisinde; Otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla Mekanik Otopark yapılması hedeflenmiştir.

Bu sebeplerle Plan Değişikliği teklifinde “*Ticaret Alanlarında bölge ihtiyacına yönelik ticari amaçlı mekanik katlı otopark yapılabilir.*” Şeklinde plan notu önerilmiştir.

Önerilen Ticaret Alanının; Meri Planında bulunan yeşil alanına karşılık, Meri Planlarda parçacıl halde bulunan yeşil alanların birleştirilmesiyle eş değer yeşil alan oluşturulmuştur.

Mevcut-Öneri Donatı Tablosu

Fonksiyon	Meri Plan	Öneri Plan Değişikliği
Yeşil Alan	9.558,843 m2	9.561,062 m2
Ticaret Alanı	-	1.117,534 m2

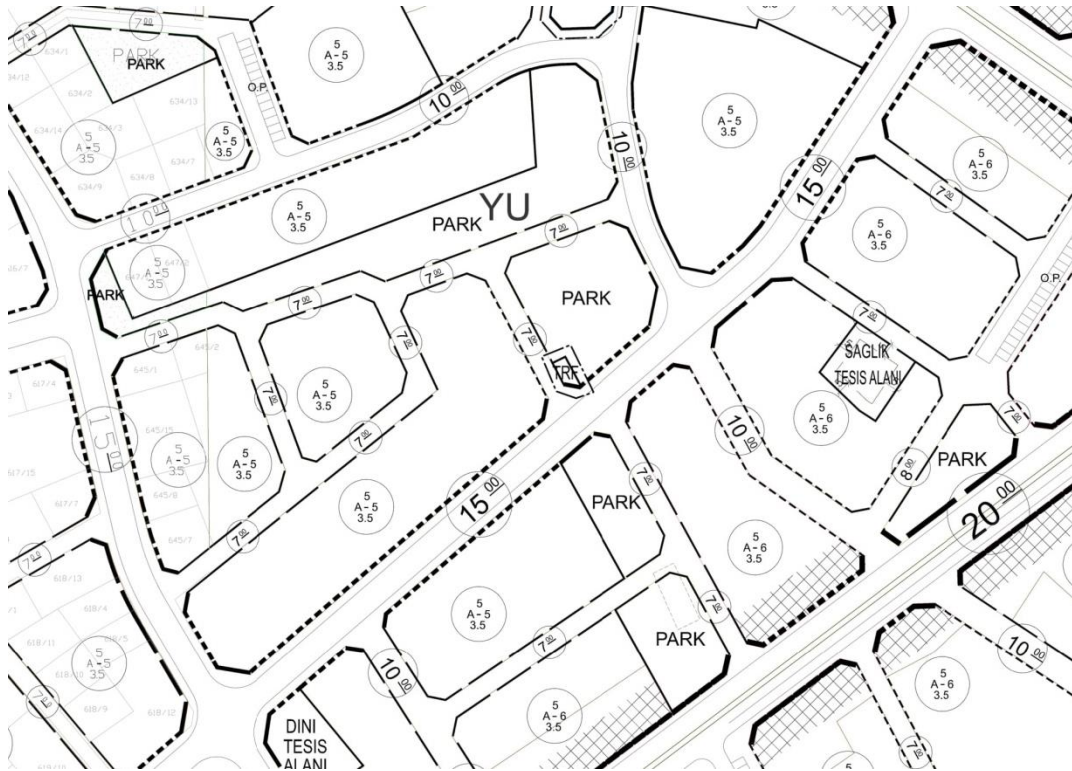
4.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Plan teklifinin kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumunda; bulunduğu konumu dolayısıyla İmar Planı çevresi ile uyumlu olup herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Plan teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi; Öneri planda, ana ulaşım ağını aksatacak herhangi bir düzenleme yapılmamış ana yol aksları aynen korunmuştur. Mevcutta karşılığı olmayan planda önerilen yaya yolları park alanlarına katılmıştır.

İmar Planı değişikliği hazırlanırken Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

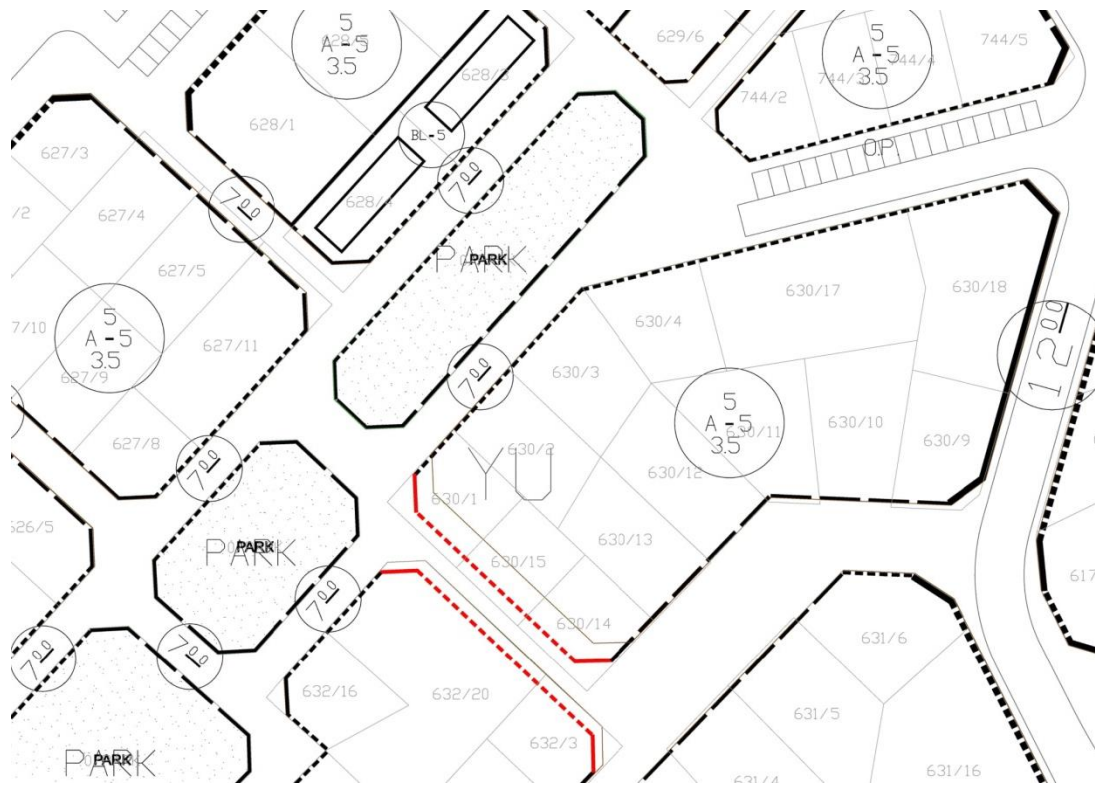
Bu sebeplerle alandaki yapılan değişikliğin bölgenin sosyal ve teknik altyapısını olumsuz yönde etkileyecek bir düzenleme olmadığı tespit edilmiştir.



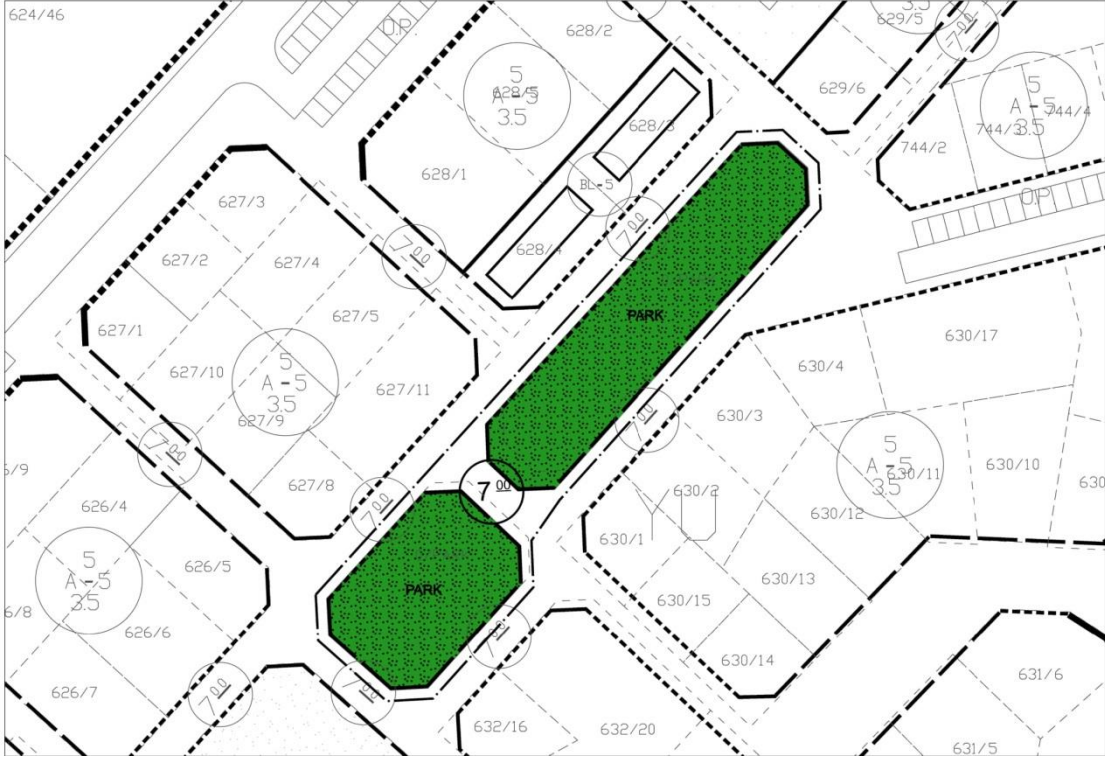
Harita 4: Meri İmar Planı



Harita 5: Öneri Plan Değişikliği



Harita 6: Meri İmar Planı



Harita 7 : Öneri Plan Değişikliği

PLAN NOTU

1. Planlama Sınırı Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içinde 638 adanın güneyinde kalan Park rumuzlu Tescil harici alan ile Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içinde 640 adanın batısında kalan Park rumuzlu Tescil harici alan ve Fevzi Paşa Mahallesi sınırları içinde 627 adanın güneyinde kalan Park rumuzlu Tescil harici alanı ve yol boşluklarını kapsamaktadır.
2. Planlama alanı sınırları içindeki fonksiyon "Ticaret Alanı", "Park Alanı", "Konut Alanı" ve "Yol Alanı"dır.
3. Ticaret Alanında Yapılaşma Şartları Bitişik Nizam 6 Kattır.
4. Ticaret Alanlarında bölge ihtiyacına yönelik ticari amaçlı mekanik katlı otopark yapılabilir.
5. Bu plan, plan paftaları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ile bir bütündür. Plan ve plan hükümlerine aykırı hiçbir uygulama yapılamaz. Meri İmar Planlarında, 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.