

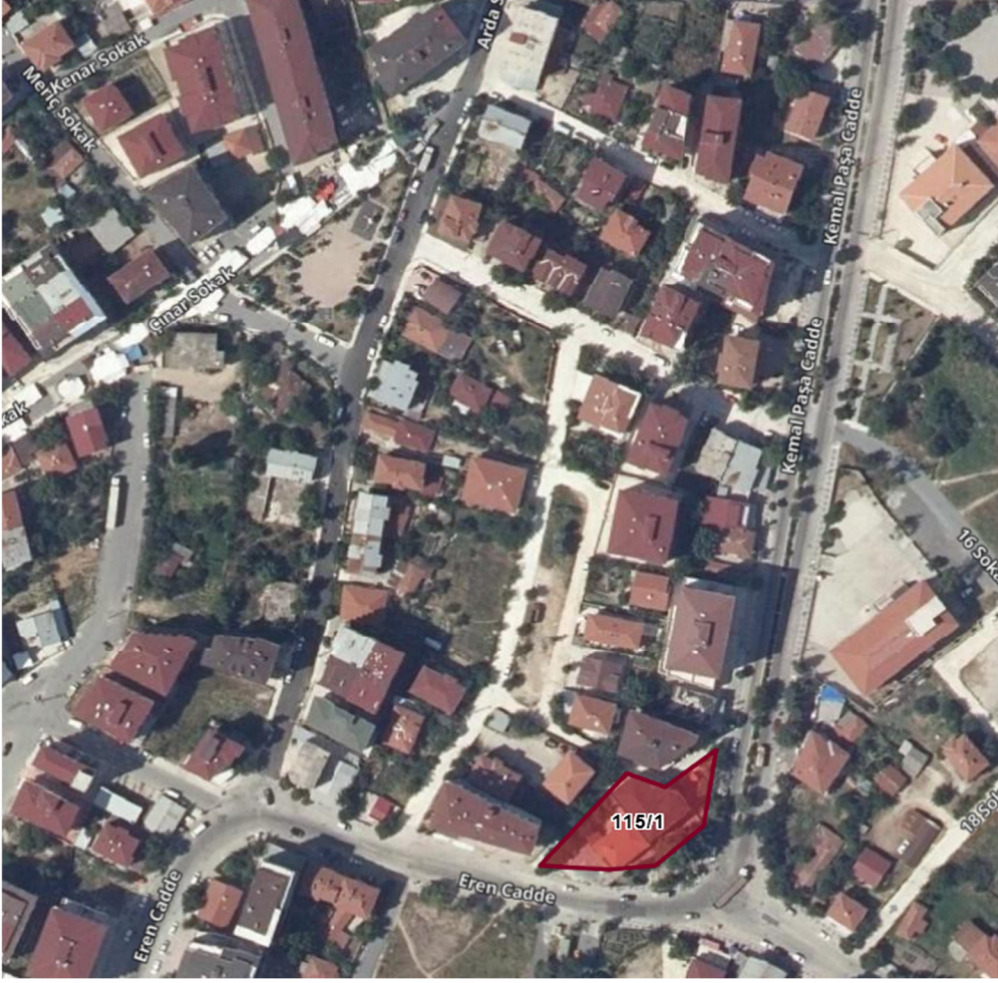


1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ÇERKEZKÖY İLÇESİ KIZILPINAR MAHALLESİ 115 ADA,1 NO'LU PARSEL ,
115 ADANIN KUZEYİNDE KALAN YOL ALANI, VE TESCİL DIŞI ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

*1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR
PLANI PAFTALARI:
F19B-25D-2A F19B-
25D-2D*

1.KONUM



Şekil 1-Proje Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kızılpınar Mahallesi sınırları içinde mevcutta “Resmi Kurum Alanı” fonksiyonuna sahip mülkiyeti Belediye ve Şahıs mülkiyetine ait 115 ada, 1 numaralı parseli, 115 Adanın kuzeyinde kalan 7 Metrelik “Yol Alanını”, ve Çınar Sokak’ta bulunan “Park Alanını”, kapsamaktadır.

Plan değişikliği teklifine konu 115 ada, 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve Mer’i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Resmi Kurum Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır.

MEVCUT DURUM

Planlama Alanı, Eren Caddesinin kuzeyinde ve Kemal Paşa Caddesinin batısında yer almakta olup genel olarak bölgede Konut Alanları ve Ticaret Alanları bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan üzerinde eski Belediye Hizmet Binası bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu Park Alanı, Çınar Sokağın batısında bulunmaktadır.

Yaklaşık toplamda 2240 m², büyüklüğe sahip bir alanda plan değişikliği hazırlanmıştır.

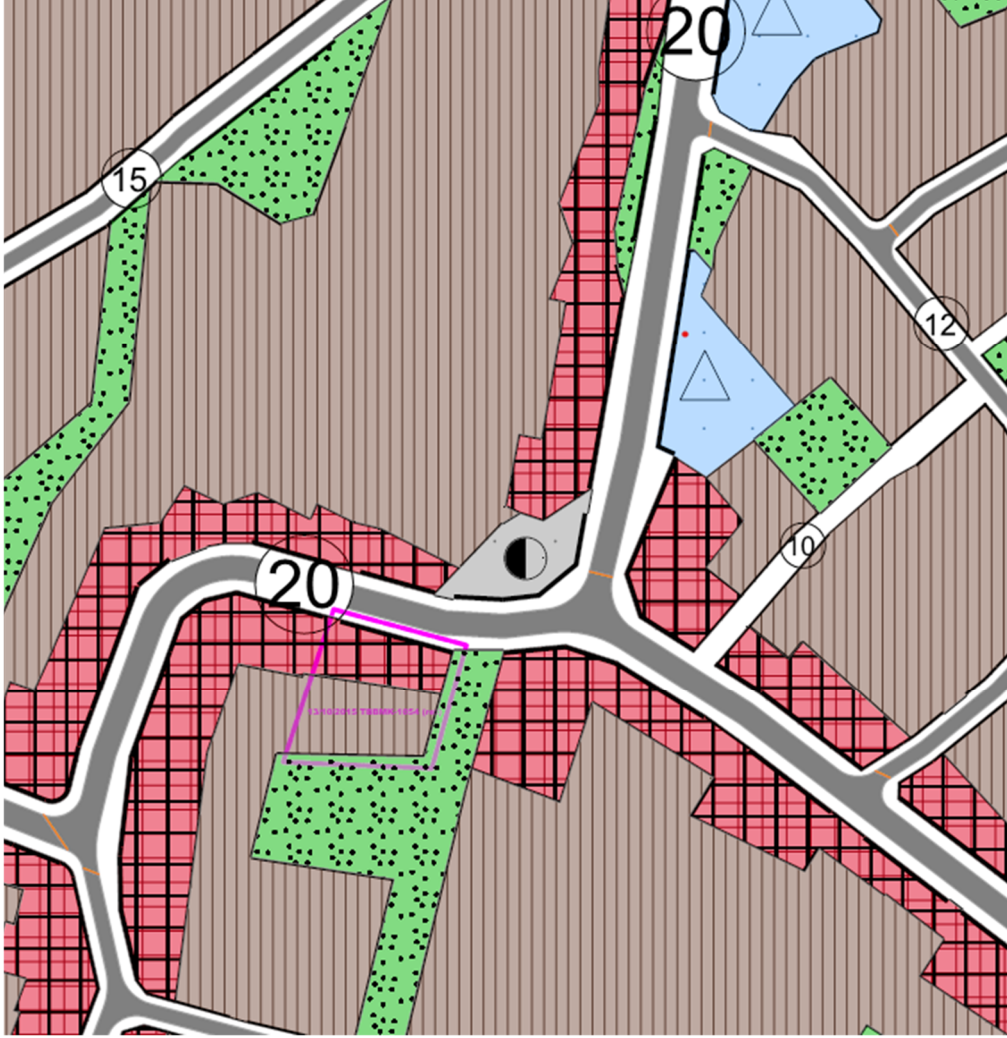


Şekil 2-Planlama Alanına Ait Sokak Görüntüsü

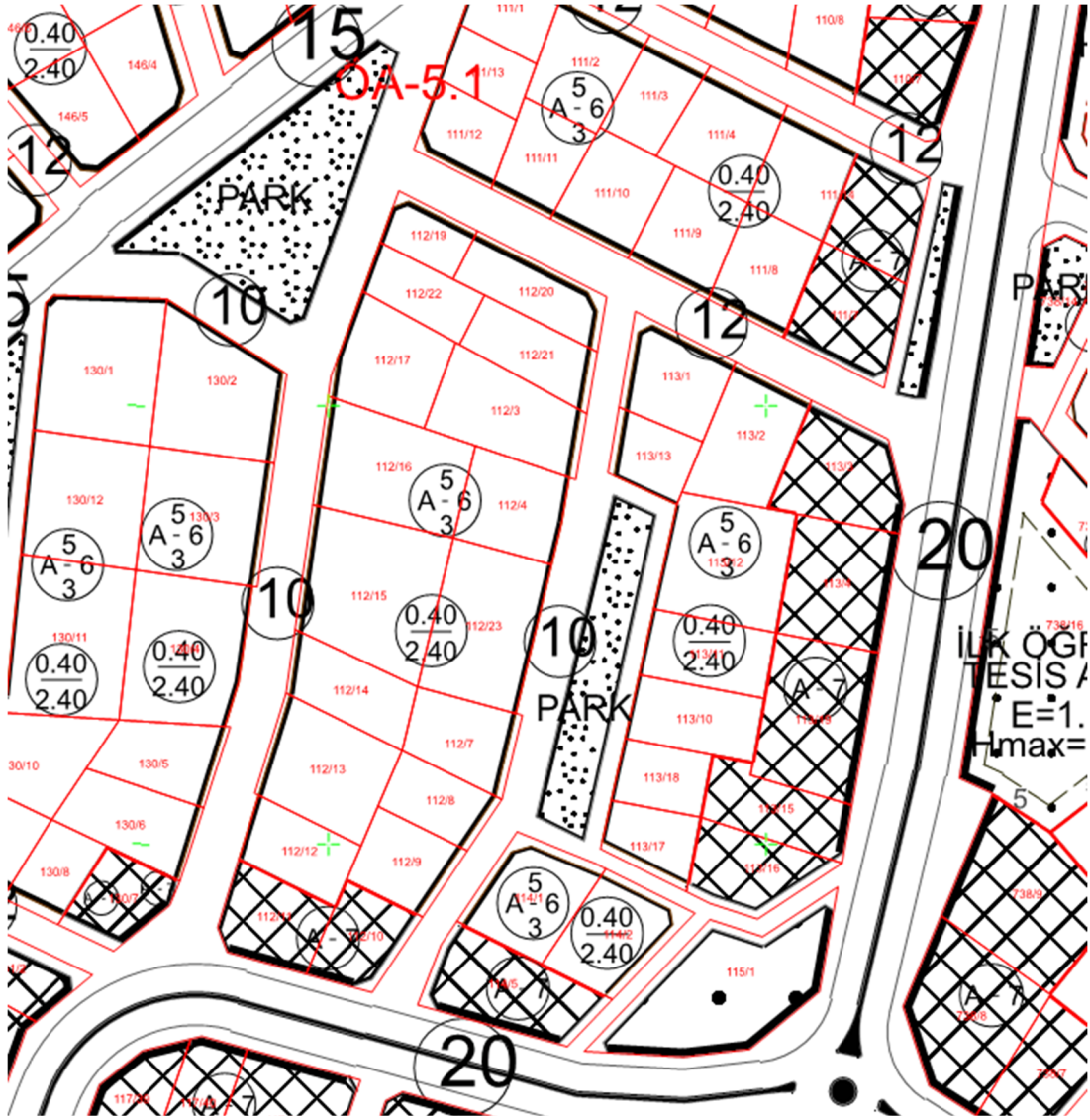
MÜLKİYET

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu Planlama Alanı Belediye Mülkiyeti, Şahıs Mülkiyeti ve Tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

2.PLAN YAPIM GEREKÇESİ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN



Şekil 3- Mevcut 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 4- Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan; mevcutta Eski Belediye Hizmet alanının bulunduğu Resmî Kurum Alanı fonksiyonunun tamamının Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmesi ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun büyütülmesi ilişkin plan değişikliği yapılması gerekliliği hasıl olmuştur.

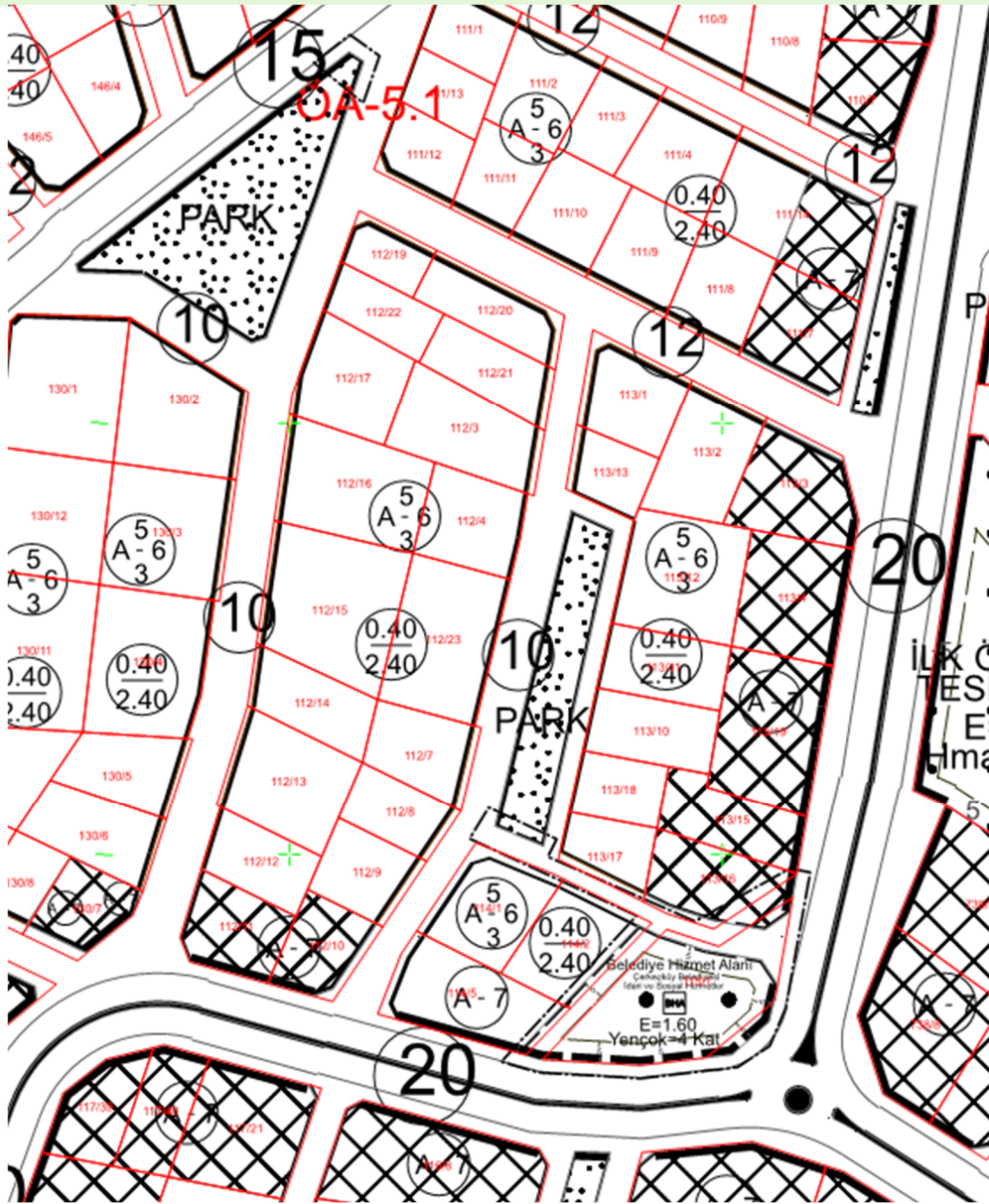
-Mevcutta Resmî Kurum Alanı ve öneri plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna dönüştürülen yapı adasının kuzeyinde bulunan 7 m'lik yol alanının istikametinin düzenlenmesi ve yol genişliğinin mevzuata uygun hale getirilmesi,

-115 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan 7m'lik yolun düzenlenmesi sırasında azalan park alanına yönelik eşdeğer park alanı önerilmesi

-113 adanın güney kısmında istikamet düzeltilmesi amacıyla Ticaret Alanı'nın bulunduğu yapı adasının sınırlarının düzenlenmesi,

-Meri Planda Resmi Kurum Alanı olarak belirtilen alanın güney ve doğusunda bulunan kaldırım alanı genişliğinin düzenlenmesi amaçlanmıştır.

3. DEĞERLENDİRME 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 5- 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Meri Plan Donatı Alanları

<u>MERİ PLAN</u>	<u>ALAN BÜYÜKLÜK</u>
<i>Resmi Kurum Alanı</i>	983 m2
<i>Ticaret Alanı</i>	2914 m2
<i>Park Alanı</i>	2586 m2

Öneri Plan Değişikliği Donatı Alanları

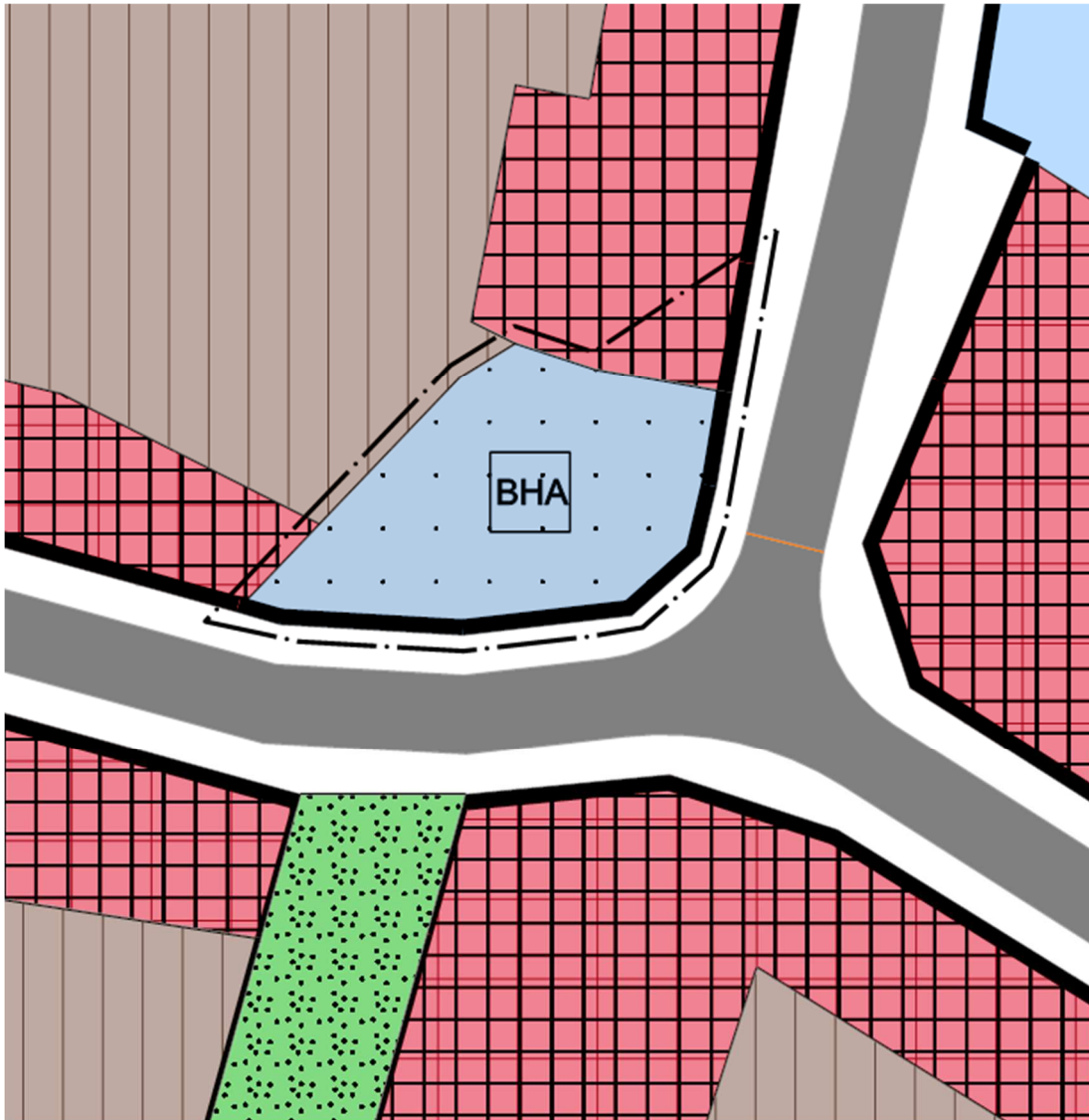
<u>ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ</u>	<u>ALAN BÜYÜKLÜK</u>
<i>Belediye Hizmet Alanı</i>	1218m2
<i>Ticaret Alanı</i>	3041m2
<i>Park Alanı</i>	2592m2

Söz konusu Plan değişikliği ile; Meri Planda Resmi Kurum Alanı olarak belirtilen alanın tamamı E=1.60, Yençok=4 Kat yapılaşma koşullarına sahip toplamda 1218 m2 “*Belediye Hizmet Alanı*” fonksiyonu olarak düzenlenmiştir.

115 Ada 1 Parselin kuzeyindeki yol alanı ve yol hattı; mevzuata uygun olarak düzenlenmiş ve bu sebeple park alanında 10 m² azalma olmuş olup, eşdeğer 14m² Park Alanı, Çınar Sokak'ın doğusunda bulunan *Park Alanına* katılarak donatı dengesi sağlanmıştır.

Ticaret Alanının yapı adası şekli düzenlenerek cadde üzerindeki istikamet korunmuş ve bu sebeple "*Ticaret Alanı*" 127 m² artmıştır.

Plan değişikliği ile önerilen Belediye Hizmet alanının çevresindeki kaldırım genişliği 3m olacak şekilde düzenlenmiş ve yol bağlantıları korunmuştur.



Şekil 6- 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

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 değişikliği teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi; Öneri planda, ana ulaşım ağını aksatacak bir düzenleme yapılmamıştır.

Plan değişikliği teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi; Öneri planda, ana ulaşım ağının sağlıklanması amacıyla istikamet düzeltilmiştir.

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

PLAN NOTLARI

1. Planlama Sınırı Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kızılpınar Namık Kemal Mahallesi sınırları içinde 115 ada 1 parsel ve 115 ada 1 parselin kuzeybatısında kalan yol alanı,ve Tescil Harici Alanı kapsamaktadır.

2. Planlama alanı sınırları içindeki fonksiyon "Belediye Hizmet Alanı (Çerkezköy Belediyesi İdari ve Sosyal Hizmetler)", "Yol Alanı", "Park Alanı" ve "Ticaret Alanı"dır.

3. Belediye Hizmet Alanı Yapılaşma Şartları E=1.60, Yençok=4 Kat olacaktır.

4. Bu plan, plan paftaları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ile bir bütündür. Plan ve plan hükümlerine aykırı hiçbir uygulama yapılamaz. Çerkezköy Kızılpınar 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.