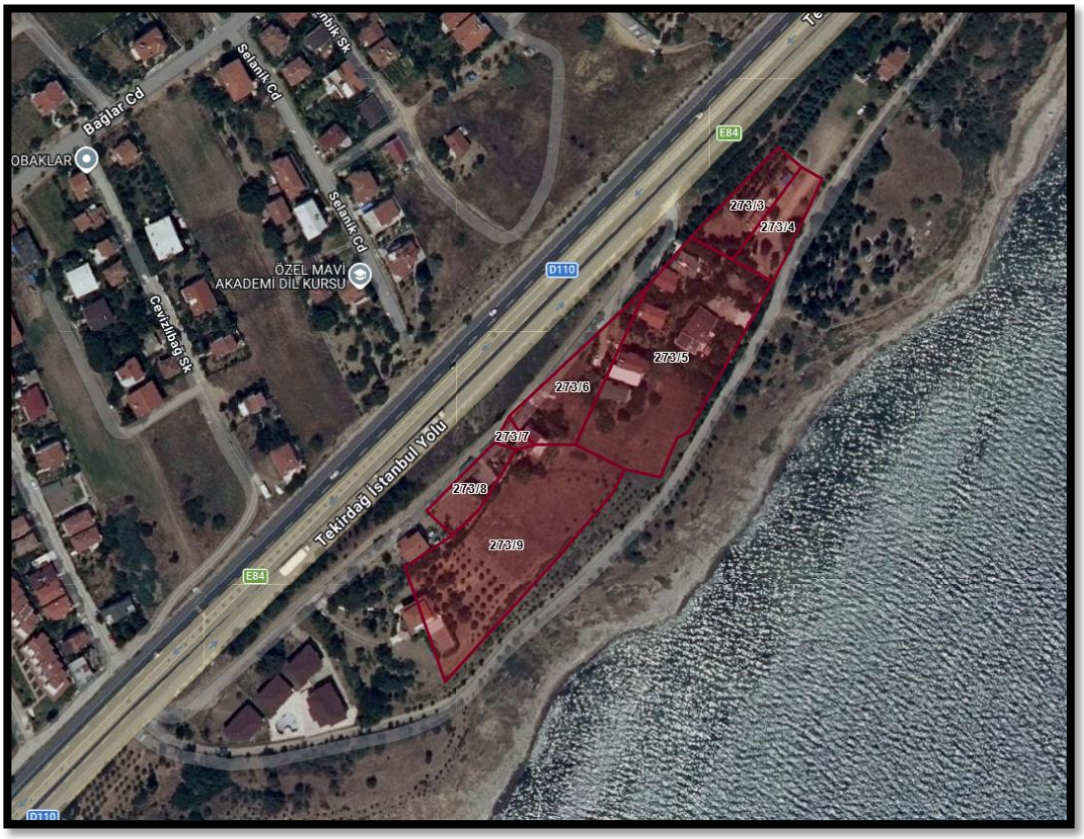
TEKİRDAĞ İLİ MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ

SULTANKÖY MAHALLESİ

273 ADA 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 PARSEL VE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2026

1.KONUM

Planlama alanı; Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, 273 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel ve tescil harici alanda toplamda 11629,18 m^2 yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

Söz konusu plana konu alan İlçenin güneyinde, sahile yakın bir konumda yer almaktadır.



Harita 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Çevre Uydu Görüntüsü

MEVCUT VE MÜLKİYET DURUMU

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, sınırları içerisinde;

-Kadastronun 273 ada, 3 numaralı parsel; 944,20 m^2, büyüklüğe sahip birden fazla şahıs mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

-Kadastronun 273 ada, 4 numaralı parsel; 844,66 m^2, büyüklüğe sahip Maliye Hazinesi mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

-Kadastronun 273 ada, 5 numaralı parsel; 4.830,57 m^2, büyüklüğe sahip birden fazla şahıs mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

-Kadastronun 273 ada, 6 numaralı parsel; 1.434,70 m^2, büyüklüğe sahip birden fazla şahıs mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

-Kadastronun 273 ada, 7 numaralı parsel; 134,61 m^2, büyüklüğe sahip şahıs mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

-Kadastronun 273 ada, 8 numaralı parsel; 679,54 m^2, büyüklüğe sahip Maliye Hazinesi mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

-Kadastronun 273 ada, 9 numaralı parsel; 4.726,44 m^2, büyüklüğe sahip Maliye Hazinesi mülkiyetinde kalan tarla nitelikli taşınmazdır.

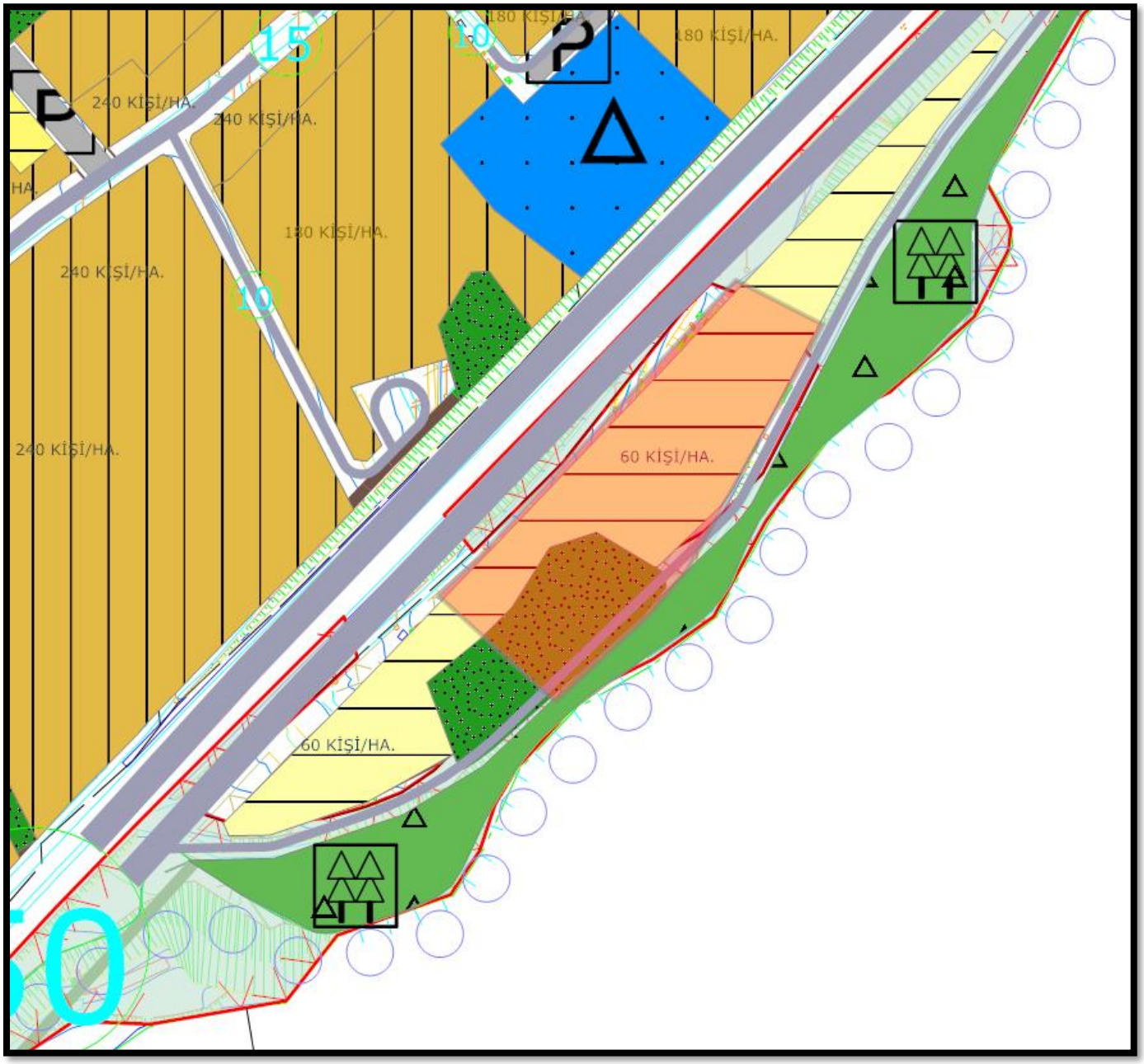
-Plan değişikliği, alanda 11.629,18 m^2 yüzölçümlü alanda yapılacak olmakta birlikte Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/1000 Ölçekli 1. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Görüntüsü

2. MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

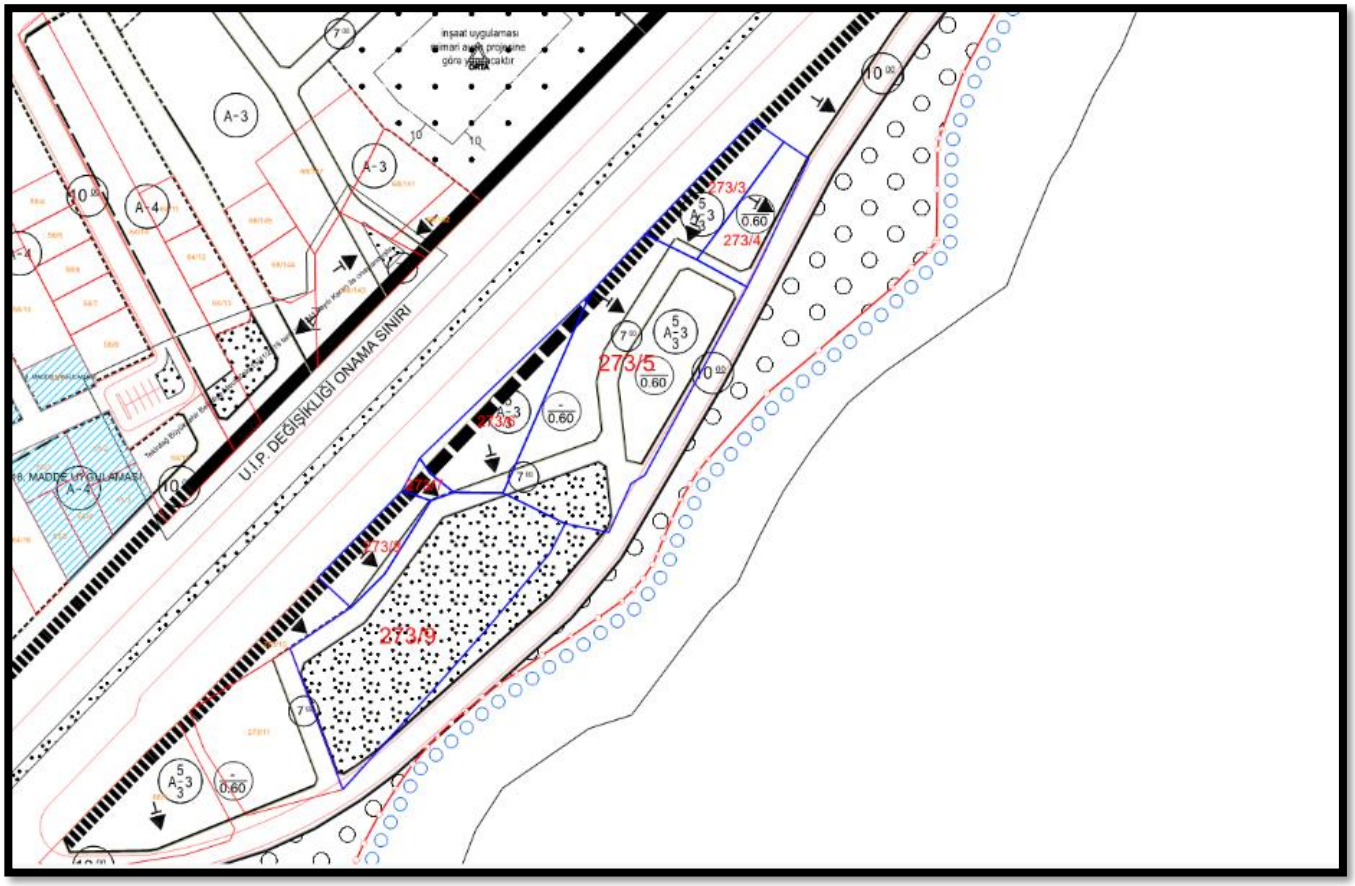
Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan plan ve şahıs mülkiyetinde olan 273 ada 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parseller meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı fonksiyonunda, şahıs mülkiyetli 273 ada 9 parsel Park ve Konut Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. Konut alanında yoğunluk 60 Kişi/Ha'dır.



Harita 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri 1/5000 Nazım İmar Planı

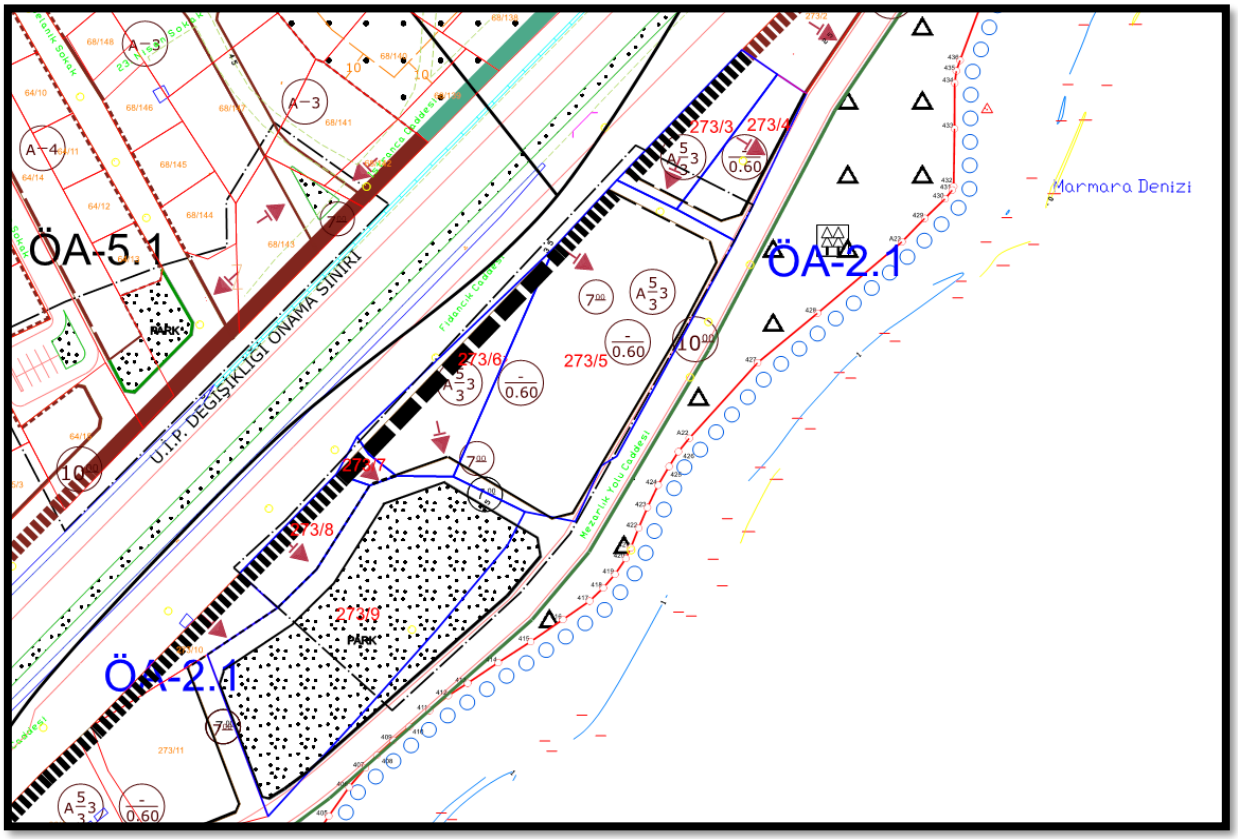
3. PLAN YAPIM GEREKÇESİ MERİ VE ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve şahıs mülkiyetine yer 273 ada 3, 4, 6, 7 ve 8 parsel meri planda yol ve konut alanı fonksiyonunda, 273 ada 5 parsel konut alanı, yol ve park fonksiyonunda ve 273 ada 9 parsel yol ve park alanı fonksiyonunda kalmaktadır. Konut alanında yapılaşma koşulları Ayrık nizam 3 Kat, TAKS: Belirtilmemiş olup KAKS:0,60'dır.



Harita 4: Planlama Alanı Meri 1/1000 Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu Konut adasında yapılanma koşulları ön cepheden 5 metre arka yan cephelerden 3 metre olarak belirlenmiştir. Konut adasında mevcut yapı stoğunun bulunması, yapıların cephe sorunları, hisseli olması gibi yıllardan beri gelen bu sorunların çözülmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu nedenlerle meri imar yönetmeliğindeki standartların altında kalan bir yapı ortaya çıkmaktadır.



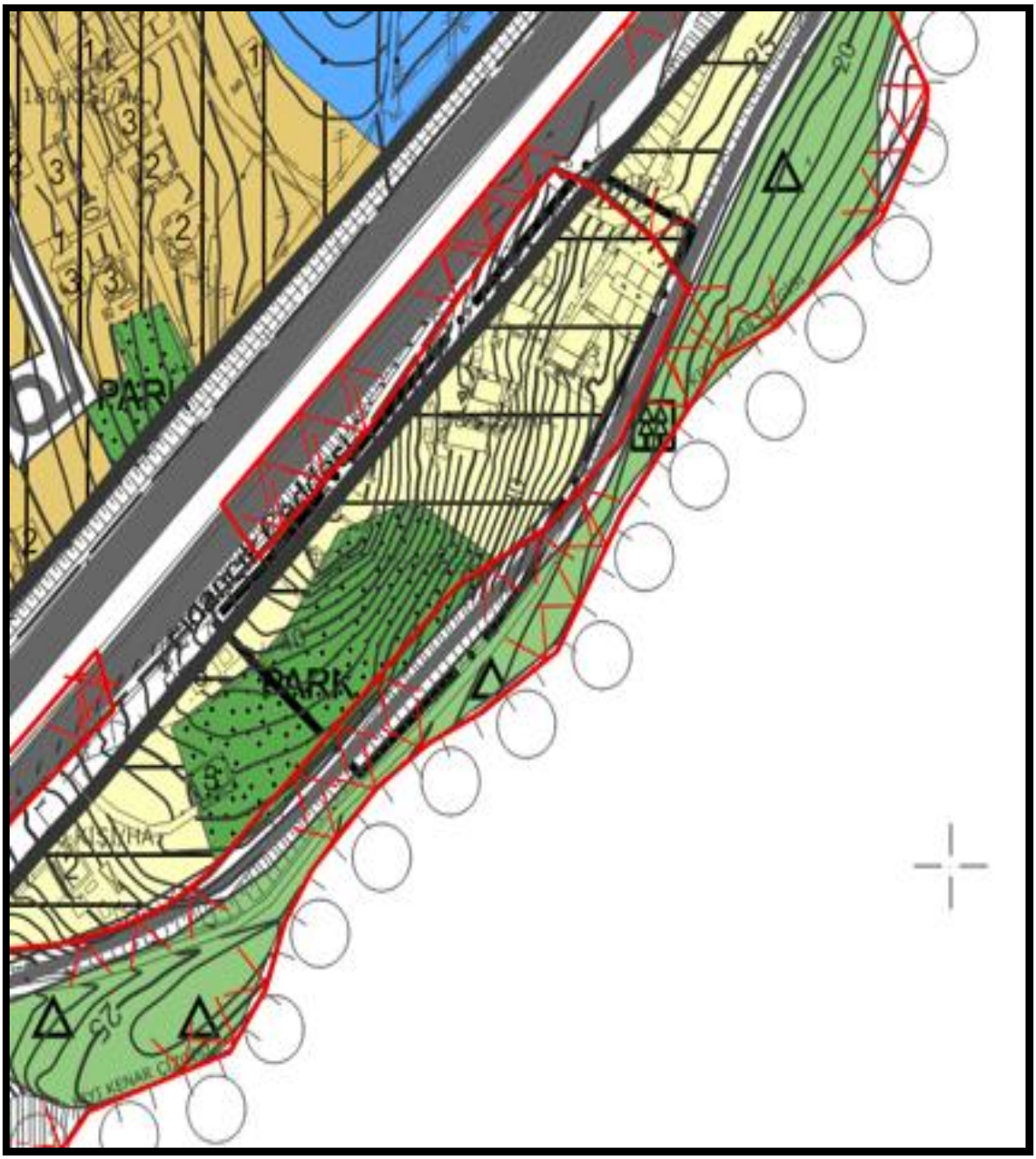
Harita 5: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Bu bağlamda Konut adasında yaşanan mağduriyeti gidermek mülkiyette plandan dolayı yaşanan sıkıntıları kaldırmak için plan değişikliğine gidilmiştir.

4. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Teklif 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi sınırları içinde 273 ada, 3,4,5,6,7,8,9 numaralı parselleri kapsamaktadır. Bu Konut adasında mevcut yapı stoğunun bulunması, yapıların cephe sorunları, hisseli olması gibi yıllardan beri gelen bu sorunların çözülmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlardan kaynaklanan mağduriyeti gidermek için plan değişikliğine gidilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile Plandaki ayrık nizam 3 Kat Yapılanma hakkı aynen korunmuştur. Mevcuttaki yapı stoğundan dolayı 7 metrelik yol kaldırılmıştır. Park Alanında yeni düzenleme yapılmıştır.



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan imar planı değişikliğinde; ana ulaşım ağını aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. İmar Planı değişikliği hazırlanırken Mekânsal Planlama Yapım Yönetmeliği ve ekindeki gösterimlere uygun olarak hazırlanmıştır.

5. PLAN NOTU

1. Karayoluna Cepheli Parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden Görüş Alınmadan Parsel Bazında Uygulamaya Geçilemez.

2. Planlama Alanında Onanlı 1/5000 Ölçekli Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon N.İ.P. Hükümleri Uygulanır.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı
Yazı İşleri Şube Müdürlüğü

Sayı : E-43469078-045-670388 23.07.2026
Konu : Kurum Görüşü (Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi, 273 Ada, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 Parseller)

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.07.2026 tarihli ve E-94273874-000-108459 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlçeniz Sultanköy Mahallesi, 273 ada, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parseller ve tescil harici alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması planlandığı, adı geçen plan değişikliğinin meri-öneri halini gösterir ekte gönderilen krokide yer almakta olup Tekirdağ Büyükşehir Belediyesince onaylanarak yürürlüğe giren İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca Kurum görüşümüzün tarafımıza bildirilmesi istenilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi *İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce,* "Söz konusu alanda bu yazının tarihi itibarıyla Daire Başkanlığımızca yapılması düşünülen ya da gerçekleştirilmekte olan herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması bulunmamaktadır.

Bahse konu imar planı değişikliklerine ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 13.01.2026 tarihli Genelge hükümlerine uygun olarak hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisine, sonucunun olumlu olması halinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin öncelikle Marmaraereğlisi Belediye Meclisine ve ardından Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması gerekmektedir." şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca, "Söz konusu alanlarda yapılacak olan plan değişikliği için Daire Başkanlığımız Yönetmeliğince herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Doç. Dr. Ergül HALİSÇELİK
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8A01-3AIL-0VYP Belge Doğrulama Adresi : https://ebyssorgu.tekirdag.bel.tr

T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Karayolları Genel Müdürlüğü
Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E.41295115- 752.99 / 2209400 07.08.2026
Konu : İmar Planı

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10/07/2026 tarihli ve 108459 sayılı yazı.

İlgi kayıtlı yazıda; Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, 273 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parseller ile tescil harici alanda yapılacak imar planına ilişkin görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu parseller mevcut 110-04 K.K.No.'lu Devlet Yoluna cepheli konumda bulunmakta olup, parsellerin bulunduğu kesimde, herhangi bir yeni proje çalışmamız bulunmamaktadır. Bahse konu yol kesimine ait kamulaştırma planı ekte gönderilmektedir. Yapılacak plan değişikliği çalışmalarında;

-Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi,

-Kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması,

-Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması,

-Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması,

-Plan notlarına; 'Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.' hükmünün konması,

-Karayolu kamulaştırma sınırlarının dışında her iki yönde toplayıcı yolların planlanması,

-Parsellere yan yol üzerinden giriş çıkış talep edilmesi halinde ayrıca Bölge Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması,

-Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanan imar planının İdaremize nihai görüşümüz için gönderilmesi, gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Remzi TURHAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EKLER:
1. Yol Proje Hava Fotografi (1 Adet)
2. Kamulaştırma Planı D-110 KINALI AYRIMI-TEKİRDAĞ DEVLET YOLU

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge Doğrulama Kodu: "rvkpiB5A0EFF" **Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"**

Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 170 PK 34408 Kağıthane/ İSTANBUL
Bilgi İçin :Ayçıl ÖZKAN
İmar Planlama ve Uygulama Şehir Plancısı
Telefon No : 212 312 5000 Faks: 212 312 5070
Tel - Faks:212 312 34317-
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr **KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr**
e-posta :aozkan@kgm.gov.tr
İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisliği -

1/2

T.C
MARMARAEREĞLİSİ KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Şefliği

Sayı : E-80457188-400-16316102
Konu : Kurum Görüşü

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.07.2026 tarihli ve E-94273874-000-108459 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınız ile, İlçemiz Sultanköy Mahallesi 273 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici alana ilişkin 1/500 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği yapılmasının planlandığı, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesince onaylanarak yürürlüğe giren İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

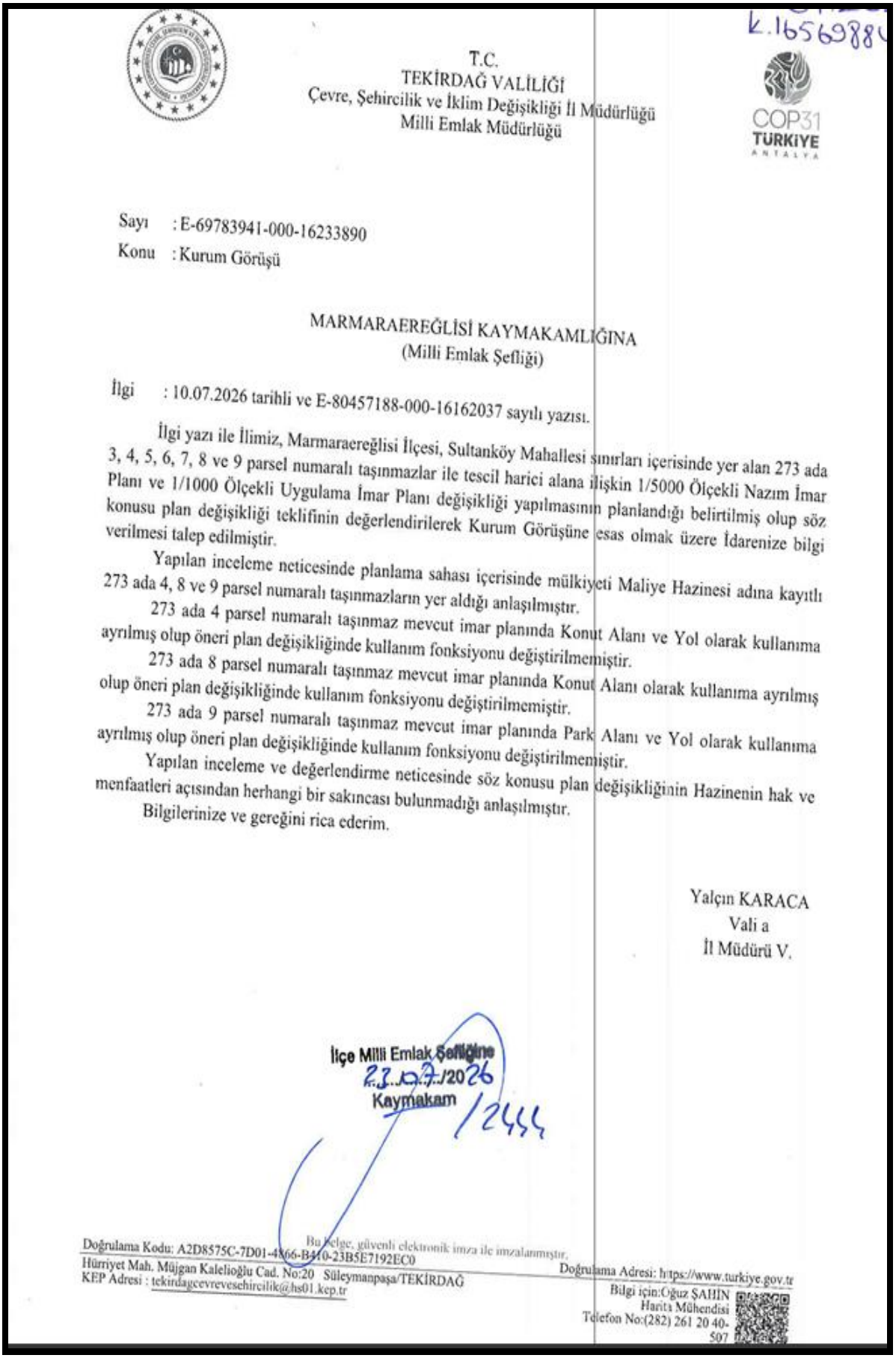
Bu kapsamda, İdaremizde teknik personel bulunmaması nedeniyle konunun 10/07/2026 tarih ve 16162037 sayılı yazımız ile Milli Emlak Müdürlüğüne gönderilmiş olup, anılan Müdürlüğün bila tarih ve 16233890 sayılı yazısıyla bildirilen görüş doğrultusunda; söz konusu plan değişikliğinin Hazinenin hak ve menfaatleri açısından herhangi bir sakıncası bulunmadığı değerlendirilmiş olup, söz konusu yazı yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Dr. Fatih KIZILTOPRAK
Kaymakam

Ek: 16233890 sayılı yazı. (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 717088CC-50FF-46DF-8543-49658723BD5B Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
KEP Adresi : tekirdagcevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Nergiz KURNAZ
Büro Personeli
Telefon No:(282) 613 31 47



T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-69783941-000-16233890
Konu : Kurum Görüşü

MARMARAEREĞLİSİ KAYMAKAMLIĞINA
(Milli Emlak Şefliği)

İlgi : 10.07.2026 tarihli ve E-80457188-000-16162037 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile İlimiz, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 273 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlar ile tescil harici alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasının planlandığı belirtilmiş olup söz konusu plan değişikliği teklifinin değerlendirilerek Kurum Görüşüne esas olmak üzere İdarenize bilgi verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde planlama sahası içerisinde mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı 273 ada 4, 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazların yer aldığı anlaşılmıştır.

273 ada 4 parsel numaralı taşınmaz mevcut imar planında Konut Alanı ve Yol olarak kullanıma ayrılmış olup öneri plan değişikliğinde kullanım fonksiyonu değiştirilmemiştir.

273 ada 8 parsel numaralı taşınmaz mevcut imar planında Konut Alanı olarak kullanıma ayrılmış olup öneri plan değişikliğinde kullanım fonksiyonu değiştirilmemiştir.

273 ada 9 parsel numaralı taşınmaz mevcut imar planında Park Alanı ve Yol olarak kullanıma ayrılmış olup öneri plan değişikliğinde kullanım fonksiyonu değiştirilmemiştir.

Yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde söz konusu plan değişikliğinin Hazinenin hak ve menfaatleri açısından herhangi bir sakıncası bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Yalçın KARACA
Vali a
İl Müdürü V.

İlçe Milli Emlak Şefliğine
23.07.2026
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: A2D8575C-7D01-4866-B410-23B5E7192EC0
Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Hürriyet Mah. Müjgan Kalelioğlu Cad. No:20 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
KEP Adresi : tekirdagcevreveshircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Oğuz ŞAHİN
Harita Mühendisi
Telefon No:(282) 261 20 40-507

T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-83287036-622.02-395040 29.07.2026
Konu : Kurum Görüşü

MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.07.2026 tarihli ve E-94273874-000-108459 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlimiz, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 273 ada 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parseller ve tescil harici alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasının planlandığı belirtilmiş olup, bahse konu plan değişikliğine esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanda yapılan incelemede; alanın içme suyu amaçlı su temin edilen baraj/gölet havza koruma alanı içerisinde kalmadığı, içme suyu şebeke hatlarımızın bulunduğu, kanalizasyon hattımızın bulunmadığı, saha ve yakın çevresinde herhangi bir projelendirme çalışmamızın olmadığı tespit edilmiştir. Görüş talep edilen alanda olası bir altyapı talebi durumunda, bu alan ile ilgi altyapı çalışmaları yeniden değerlendirilecektir.

Çalışmalar esnasında herhangi bir altyapı tesisine rastlanılması durumunda gerekli iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin alınıp, altyapı elemanlarının korunması sağlanarak kesinlikle şebeke hattına müdahale edilmemesi, yapılacak çalışmalarda altyapı tesislerimize zarar verilmemesi için mutlaka TESKİ Marmaraereğlisi İlçe Şube Müdürlüğünden personel ve teknik destek talep edilerek çalışmaların fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Oluşacak evsel nitelikli atıksuların çevre sorunu yaratmaması için, Çevre Mevzuatı ve 19/3/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Lağım Mecrası İnşaası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptikte toplanıp, vidanjörlerle çektirilerek atıksu arıtma tesislerinde bertarafı sağlanmalı ve belgeleri denetimlerde ibraz edilmek üzere saklanmalıdır.

Çalışmalar sırasında, akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık, hafriyat vb. dökümü yapılmamalıdır.

Ayrıca; İdaremizin söz konusu faaliyet ile ilgili izin/ruhsat verme yetkisi bulunmamakta olup, yapılacak faaliyete ilişkin; TESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Çevre Mevzuatı ilgili yönetmelikleri ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine, çevre düzeni planlarına, imar planı şartlarına uyulması, yetkili tüm kurumlardan izin/ruhsat alınması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Dr. Onur ÖZGÜL
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:Mevcut hatlarımız.

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSDB051E74 Pin Kodu :67122 Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/teski-ebys

Adres:Çiftlikönü Mah. Köseilyas Cad. No:100 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
Genel Müdürlük Ek Hizmet Binası
Telefon:0850 450 60 00 Faks:0282 263 59 50
e-Posta:bilgi@teski.gov.tr Elektronik ağ:www.teski.gov.tr
Kep Adresi: teski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sercan Kibar
Unvanı: Büro Görevlisi