

## 07/02/2018 TARİHLİ BELEDİYE MECLİSİNDE GÖRÜŞÜLÜCEK İMAR KOMİSYON RAPORUDUR

1. 06/09/2017 tarih ve 2017/142 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen, 25/07/2017 tarih ve 22211 kayıt nolu dilekçeye konu; İlçemiz Şeyhsinan Mahallesi, 1549 ada,1 nolu parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin görüş talebi komisyonumuzca incelenmiştir.Yapılan inceleme neticesinde; Teski ve Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan görüşlerde söz konusu bölgede altyapı tesislerinin bulunmadığı, arazinin topoğrafik yapısı gereği bazı noktalarda yağmur sularının yüzeyden akıtılarak uzaklaştırılmadığı ve göllenme bölgeleri olduğu belirtilmiştir.Bu sebeple görüş talebinin sözkonusu bölgede yağmursuyu hatlarının projelendirilip imalatının yapılması ve diğer altyapı çalışmalarının tamamlanmasından sonra değerlendirilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
2. 06/09/2017 tarih ve 2017/142 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen, 25/07/2017 tarih ve 22212 kayıt nolu dilekçeye konu; İlçemiz Şeyhsinan Mahallesi, 1550 ada,5-6-7-8-9-10 nolu parseller,1552 ada,2-3 parseller,1553 ada,1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu parseller,1555 ada,5-6-7-8-9 nolu parseller ile 1556 ada,2-3-4-5-6-7-8 nolu parseller,1557 ada,1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 nolu parseller ile 1558 ada,1 nolu parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasına ilişkin görüş talebi komisyonumuzca incelenmiştir.Yapılan inceleme neticesinde; Teski ve Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan görüşlerde söz konusu bölgede altyapı tesislerinin bulunmadığı, arazinin topoğrafik yapısı gereği bazı noktalarda yağmur sularının yüzeyden akıtılarak uzaklaştırılmadığı ve göllenme bölgeleri olduğu belirtilmiştir.Bu sebeple görüş talebinin sözkonusu bölgede yağmursuyu hatlarının projelendirilip imalatının yapılması ve diğer altyapı çalışmalarının tamamlanmasından sonra değerlendirilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
3. 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,15/12/2017 tarih ve 37564 kayıt nolu dilekçeye konu;İlçemiz Hıdırağa Mahallesi, 1765 ada,1 nolu parsel ve 486 ada,7-8 nolu parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine, sözkonusu parsellerin taşkın alanda kalması sebebiyle Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na uygun görüş verilmemesine oybirliği ile karar verilmiştir.
4. 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,21/12/2017 tarih ve 37954 kayıt nolu dilekçeye konu;İlçemiz Yenice Mahallesi,795 nolu parselde bir adet türbine ait Enerji Santrali amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı için Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na uygun görüş verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
5. 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,08/11/2017 tarih ve 33972 kayıt nolu dilekçeye konu İlçemiz Kazimiye Mahallesi,205 ada,19 nolu parsel için onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine yapılan itiraza istinaden yapılan çalışma da;

Çorlu Belediye Meclisinin 07/09/2016 tarih ve 2016/131 sayılı meclis kararı ile İlçemiz Kazimiye Mahallesi,47 pafta,205 ada,19 nolu parsel için Tekirdağ

Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 16/05/2017 tarih ve 3831 sayılı Raporu komisyonumuzca incelenerek plan değişikliği tekrar değerlendirilmiştir.

a)Yapılan değerlendirme de dava konusu parselin,11.04.2006 tarihinde onaylanan 5. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları'nın 1.25. Maddesinde belirtilen 10.04.2006 tarih ve 2006/354 sayılı meclis kararı ile tanımlanan kazanılmış haklar kapsamında kalmadığı,

b)Hukuk İşleri Müdürlüğü tarafından yapılan değerlendirme de Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin E:2014/955 K:2016/48 sayılı kararında taşınmazın yapılanma şartlarının E:0,80 Yençok:24.50 olmasına ilişkin bir hüküm olmadığının belirtilmesi,

c)İnceleme Raporunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Standartlar Başlıklı 11. Maddesi ile 26. Maddesi'nin 5. fıkrasına aykırı hareket edildiği belirtilmesi ve inceleme raporunda belirtilen yoğunluk artışı sonucu gerekli donatı alanlarının da ayrılmadığı anlaşılmıştır.(Söz konusu parselin çevresinde yaklaşık 40 adet başka parsellerin de emsal değerleri 0.50 ve 0.80 dir.)

Ayrıca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün E:0.50 Yençok:15.50 olarak yapılan plan değişikliğine ilişkin hazırlanan 17/01/2018 tarih ve 561 sayılı yazısına konu inceleme raporunda da "Mahkeme kararının uygulanması aşamasında oluşacak nüfus artışı göz önüne alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak gerekli teknik ve sosyal altyapı alanlarının gösterilmesi gerektiği sonuç ve kanaatine varıldığı" bildirilmiştir.

Yukarıda açıklanan tüm bu tespitler neticesinde Kazimiye Mahallesi, 205 ada, 19 nolu parselin E:0.80,Yençok:24.50 olan yapılaşma koşullarının iptal edilerek, E:0.50 Yençok:15.50 olarak düzenlenen plan değişikliği Belediye Meclisi'nin 05/07/2017 tarih ve 134 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

05/07/2017 tarih ve 134 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine 08/11/2017 tarih ve 33972 kayıt nolu dilekçe ile yapılan itirazın yukarıda açıklanan sebepler göz önünde bulundurularak reddedilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

6. 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen 13/12/2017 tarih ve 37283 kayıt nolu dilekçeye konu,İlçemiz Seymen Mahallesi,103 ada,55 nolu parsel için Sanayi Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na uygun görüş verilmemesine oybirliği ile karar verilmiştir.
7. 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,22/12/2017 tarih ve 38068 kayıt nolu dilekçeye konu, İlçemiz Muhittin Mahallesi,2724 ada,4 nolu parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, mevcut imar planlarında ki emsal değerinin korunarak E:0.50,Yençok:9.50 m ve 3 nolu parselin 7 m lik imar yolundan çekme mesafesinin de 3m olacak şekilde değiştirilerek kabul edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
8. 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,22/12/2017 tarih ve 38064 kayıt nolu dilekçeye konu, İlçemiz Muhittin

Mahallesi,1870 ada,3 ve 4 nolu parsellerin Özel Yurt Alanı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebinin, Nazmi Aydoğmuş,Cihan Gaygusuzoğlu ve Cemal Çiçek'in mevcut imar planlarında ki Taks:0.30, Kaks:0.90 yapılaşma şartlarının korunacak şekilde ve plan notlarınının 3. Maddesinin de iptal edilerek kabul edilmesine (Kurtuluş Ay ve Yalçın Şener'in mal sahiplerinin talep ettiği doğrultudaki emsalin kabulüne yönelik oylarına karşılık) oyçokluğu ile karar verilmiştir.

9. 05/07/2017 tarih ve 2017/129 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,30/05/2017 tarih ve 16372 kayıt nolu dilekçeye konu; İlçemiz Şeyhsinan Mahallesi,2174 ada,2 nolu parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi, Plan notlarına "Atıksu ve yağmursuyu altyapı çalışmaları tamamlanmadan inşaat ruhsatı verilemez." hükmünün eklenmesi koşuluyla kabul edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
- 10.03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen, 24/11/2017 tarih ve 35402 kayıt nolu dilekçeye konu;İlçemiz Şeyhsinan Mahallesi,2139 ada,16 nolu parsel için 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı değişikliği yapılmasına ilişkin, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na ,Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kurumdan onaylanması ve ilgili kurumların görüşleri alınması kaydıyla uygun görüş verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.
- 11.03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,24/11/2017 tarih ve 35508 kayıt nolu dilekçeye konu,İlçemiz Muhittin Mahallesi,1218 ada,8 nolu parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliğine ilişkin görüş talebi, 30/01/2018 tarih ve 4044 kayıt nolu dilekçe ile talepten vazgeçildiği bildirildiği için değerlendirilememiştir.
- 12.05/07/2017 tarih ve 2017/129 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,14/06/2017 tarih ve 18010 kayıt nolu dilekçeye konu,İlçemiz Önerler Mahallesi,391 ada,4 nolu parsel için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin görüş talebi, mal sahipleri tarafından 30/01/2018 tarih ve 4071 kayıt nolu dilekçe ile talepten vazgeçildiği bildirildiği için değerlendirilememiştir.
- 13.05/07/2017 tarih ve 129 sayılı meclis kararı ile komisyonumuza havale edilen,İlçemiz Muhittin Mahallesi,1329 ada,6 nolu parsel ve 1330 ada,7 nolu parseller ve çevresine ait hazırlanan imar planı değişikliği talebi, 06/09/2017 tarih ve 2017/142 sayılı meclis kararı ile havale edilen Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin Muhittin Mahallesi,1329 ada,6 nolu parsel için E:2016/715 ,K:2017/969 sayılı kararı ve 03/01/2018 tarih ve 2018/8 sayılı meclis kararı ile havale edilen Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 24/11/2017 tarih ve 32477 sayılı yazıları komisyonumuzca değerlendirilmiştir. Yapılan incelemeler neticesinde;

1329 ada 6 nolu parsel ile 1330 ada 7 nolu parsellerin imar uygulamaları öncesi tarla vasfında iken mal sahiplerinden Küçük Sanayi Sitesi Kooperatifi için kamulaştırıldığı,

1330 ada,7 nolu parselin Nazım ve Uygulama imar planlarında Küçük Sanayi Sitesi Alanı iken, hisselerin bir kısmının satıldığı, yeni tapu sahiplerinin bu hisseleri arsanın imar planlarında Küçük Sanayi Sitesi Alanı olduğunu bilerek aldıkları,

1329 ada da yeralan ve Mülkiyeti Ticaret Odasına ait 1329 ada 4 nolu parselin bir kısmının resmi kurumdan ticari alana dönüştürülmesine ilişkin planların, Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin E:2014/887,K:2017/195 sayılı kararı ile iptal edildiği ve parselin tekrar resmi kurum alanına dönüştürüldüğü,

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarının onaylanmasına ilişkin kararı öncesi hazırlanmış olan Bilirkişi raporunda söz konusu bölge de ve Çorlu İmar Planlarında ki Ticari alanların ihtiyaçtan fazla olduğunun belirtildiği,

Tekirdağ İdare Mahkemesi'nin Muhittin Mahallesi,1329 ada,6 nolu parsel ile ilişkin E:2016/715 ,K:2017/969 sayılı kararında,üst ölçekli Nazım İmar Planında yapılan değişiklik üzerine,uygulama imar planının üst ölçekli nazım imar planına uygun olarak değiştirilmesi gerektiğinin belirtildiği, hususları anlaşılmıştır.

Yukarı da açıklanan tüm bu hususlar göz önünde bulundurularak;1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak,1329 ada 6 nolu parsel ile 1330 ada 7 nolu parsellerin fonksiyonunun sadece "Ticaret Alanı" olarak düzenlemesine, çekme mesafelerinin ise yollardan 15 m,diğer parseller ve park alanlarından 10m olarak, Emsal değerlerinin de Küçük Sanayi Sitesindeki mevcut dükkanların yaklaşık emsal ve yükseklik değerleri göz önüne alınarak E: 0.50 Yençok:9.50 m olarak belirlenmesine ve plan notlarına "Yönetmelik gereği ayrılacak asgari otopark alanları binaların bodrum katlarında çözülecektir" hükmünün eklenmesine, Cemal Çiçek'in katılmadığı toplantıda, Yalçın Şener ve Kurtuluş Ay'ın plan değişikliğinin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olmadığı gerekçesi ile red oyuna karşılık, Nazmi Aydoğmuş ve Cihan Gaygusuzoğlu'nun kabul oyları neticesinde konunun meclisçe değerlendirilmesine karar verilmiştir.

## İMAR KOMİSYONU ÜYELERİ

Nazmi Aydoğmuş  
Komisyon Başkanı

Cemal Çiçek  
Üye

Cihan Gaygusuzoğlu  
Üye

Yalçın Şener  
Üye

Kurtuluş Ay  
Üye