

İMAR KOMİSYONU RAPORU 1

KONU: Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 30.12.2021 tarih ve E.1077637 sayılı yazısına konu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği taslağı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslak planlarına esas kurum görüşü talebi.

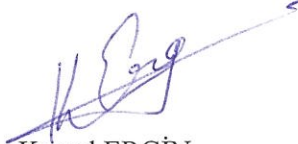
TALEP: Çorlu Belediye Meclisi'nin 05/01/2022 tarih ve 2022/14 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; Çorlu İlçesi Afet İskan Sahalarına Ait 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslak planları için görüş talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Söz konusu imar planı değişikliği taslak planlarına ilişkin komisyon çalışmalarımız halen devam etmektedir. Konuyla ilgili Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetkililerinden de gerekli bilgiler alındıktan sonra görüşümüz oluşturulacaktır. Bu nedenle Çorlu Belediye Meclisi'nin 05/01/2022 tarih ve 2022/14 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen; Çorlu İlçesi Afet İskan Sahalarına Ait 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Plan Değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslak planları için komisyon çalışmalarının devamına oybirliği ile karar verilmiştir.(15/03/2022)

Cihan GAYGUSUZUĞLU
Komisyon Başkanı



Mustafa Eryılmaz
Üye



Kemal ERGİN
Üye



Bilgehan ÇAĞLAR
Üye



Vijdan YILMAZ
Üye

İMAR KOMİSYON RAPORU 1

KONU: Toplu Konut İdaresi Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş nin 15/03/2022 tarih ve 0870-?? sayılı yazısına konu; İlçemiz Nusratiye Mahallesinde yer alan 6306 sayılı kanun kapsamında “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen yaklaşık 0,95 hektarlık alanda hazırlanan plan çalışmalarına görüş talebi.

TALEP: Çorlu Belediye Meclisi'nin 06/04/2022 tarih ve 2022/74 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen ve mer'i imar planlarında “Askeri Alan” fonksiyonunda kalan Nusratiye Mahallesi 2841 ada 12 parsel sayılı 9513,12 m2 yüz ölçümlü taşınmazın bir kısmının Park Alanı bir kısmının da E:1.40 Yençok:6 kat TİCK (Ticaret + Konut) Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan taslak planlara görüş talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Talep komisyonumuzca incelenmiş olup, yapılan incelemede; Nusratiye Mahallesi 2841 ada 12 parsel sayılı Maliye Hazinesine kayıtlı taşınmazın belediyemizce park olarak düzenlenmek ve Yeni Gaziler Parkı ile bütünleştirmek üzere Belediye Meclisimizin 05/02/2020 tarih ve 2020/27 sayılı kararı ile yer tahsisi talebi için karar alındığı, 13/02/2020 tarih ve 973113/2273 sayılı yazı ile Çorlu Kaymakamlığı İlçe Milli Emlak Müdürlüğü'nden taşınmazın tahsisinin talep edildiği, 27/04/2020 tarih ve 6859 sayılı yazı ile söz konusu taşınmazın Milli Savunma Bakanlığına tahsisinin devam etmesi nedeniyle tahsis talebimizin reddedildiği anlaşılmıştır. Daha sonra ki süreçte söz konusu taşınmaz üzerinde okul yapılması planlandığı sözlü olarak ifade edilmiştir.

1/25000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 2.58 nolu maddesi de “2.58. Bu Planın onaylanmasından sonra yapılacak alt ölçekli plan, revizyon ve ilavelerde, askeri birlikler tarafından başka bir yere taşınarak terk edilen askeri alanlar, bu planda değişiklik yapılmasına gerek olmadan, alt ölçekli imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanı olarak ayrılabilir...”şeklindedir. Bu plan hükmü yapılan iş ve işlemleri de desteklemektedir.

Ayrıca taslak planlar incelendiğinde parselin batısında yer alan 20 metrelik Atilla Caddesi ile kot farkı olması ve istinat duvarları nedeniyle binaya bu yoldan giriş çıkış yapılamayacağı da anlaşılmaktadır. Yukarıda açıklanan nedenlerle İlçemiz Nusratiye Mahallesi 2841 ada 12 parsel sayılı 9513,12 m2 yüz ölçümlü taşınmazın bir kısmının Park Alanı bir kısmının da E:1.40 Yençok:6 kat TİCK (Ticaret + Konut) Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan taslak planlara uygun görüş verilmemesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 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. (06/04/2022)

Cihan GAYGUSUZUOĞLU
Komisyon Başkanı

(Bulunmadı)


Kemal ERGİN
Üye


Bilgehan ÇAĞLAR
Üye

Mustafa Eryılmaz
Üye


Vijdan YILMAZ
Üye



İMAR KOMİSYON RAPORU 2

KONU: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 21.03.2022 tarih ve 3232786 sayılı yazısı

TALEP: Çorlu Belediye Meclisi'nin 06/04/2022 tarih ve 2022/73 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen İlçemiz, Hıdırağa Mahallesi 386 ada 9- 10- 11- 12- 13- 14- 15- 16- 17- 20- 21- 22- 23- 24- 25- 26- 27- 28- 29- 30- 34- 39- 41- 43 parsel numaralı toplam 273.502,00 m² yüzölçümlü 24 adet "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen taşınmazlara ilişkin hazırlanan taslak planlara görüş talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Konuya ilişkin komisyonumuzca yapılan incelemede; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Amaç başlıklı 1 inci maddesi "Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, *fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmeye yönelik, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.*" hükmünde olup, tanımlar başlıklı 2 inci maddesinde "Rezerv yapı alanı: *Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları*" hükmü bulunmaktadır.

Belediyemizce hazırlatılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 19/02/2019 tarih ve 41958 sayılı yazı ile uygun olduğu değerlendirilen Çorlu Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi ve eki raporlarda öngörüldüğü üzere İlçemiz Şeyhsinan Mahallesinde eski olarak nitelendirilen küçük sanayi sitesinin de riski yüksek ve dönüşümü öncelikli olarak değerlendirildiği, bu alanın dönüşümü için 17/03/2021 tarihinde başlayan, çalışmalarını tamandıktan sonra 26/01/2022 tarihinde onaylanmak üzere sunulan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09/03/2022 tarih ve 336-337 sayılı kararları ile onaylanan ve şu an askı sürecinde olan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında bir bölge planlanmış olup plan, rezerv yapı alanı olarak ilan edilen ve bu alana ilişkin hazırlanmış taslak planlarla çakışmaktadır. Kentimizde bu aşamada yeni bir sanayi sitesine ihtiyaç olmayıp, sadece mevcutların yenilenmesi yönünde bir amaç hedeflenmiştir. Ayrıca rezerv yapı alanı ilan edilen bölgeye yönelik almış olduğumuz kurum görüşleri kapsamında, 386 ada 12-13-25 nolu parseller askeri alan sınırları içinde kalmaktadır. Plan taslağında gösterilen ve kuzeyden geçen çevre yolu ile bağlantısını sağlayacağı düşünülen yol alt geçit olup fiili olarak karayoluna bağlantı sağlanması mümkün değildir. Yani planlama alanının herhangi bir ulaşımı bulunmamaktadır. Ayrıca bölgede içme suyu ve doğalgaz ana hatları bulunmakta olup bu hatların güzergâhlarına dikkat edilmemiştir.

Mevcut haliyle, söz konusu bölgede yukarıda anılan kanunun amacına ve rezerv yapı tanımına uygun olarak kentsel dönüşüme yönelik bir çalışma yapmak öngörüsüyle rezerv yapı alanı olarak belirleme yapıldıysa çalışmalar yürütülen planlar kapsamında iş ve işlemlerin belediyemiz planlama süreciyle birlikte yürütülebileceği ve plan süreci sonunda parsellasyon işlemi ile mülkiyet durumlarının netleşmesine müteakip uygulamaların daha sağlıklı yapılabileceği değerlendirilmiş olup, aksi durumda sadece rezerv yapı alanı parsellerine özgülünen, mevcut planı ve civarını öngörmeden hazırlanan taslak plan ile; planlama kriterleri ve şehircilik ilkeleri ile uyuşmayan, plan bütünü bozucu ve uygulamayı imkansız hale getirebilecek bir çalışmanın yapılması, nihayetinde belediye hizmetlerinden (yol, altyapı, vs.) yararlanma imkanı olmayacağı, sadece planlanmış ama hayata geçmesi mümkün olmayacak bir sonuç doğurmuş olacağından bu haliyle sunulan taslak planın İlçemiz adına uygun olmadığı

sonuç ve kanaatine varılmış olup hazırlanan taslak planlara uygun görüş verilmemesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun 5393 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. (06/04/2022)


Cihan GAYGUSUZUĞLU
Komisyon Başkanı
(Bulunmadı)


Kemal ERGİN
Üye


Bilgehan ÇAĞLAR
Üye

Mustafa Eryılmaz
Üye




Vijdan YILMAZ
Üye