

ÇORLU HATİP MAHALLESİ
411 ADA 3 NO.LU PARSELDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö: 1/1000

İçindekiler:

PLANLAMA ALANININ YERİ:	2
MÜLKİYET DURUMU:.....	2
MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:	3
GEREKÇE:	3
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:	3
PLAN NOTLARI:.....	5

ÇORLU HATİP MAHALLESİ
411 ADA 3 NO.LU PARSELDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000

PLANLAMA ALANININ YERİ:

Plan değişikliği yapılan alanı Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi, Karatepe Yamacı ve Süleymanlı Mevkii, F19D15C1C, F19D15C2D pafta, 411 ada 3 numaralı parseldir.

Parselin alanı 134.080,0 m² dir. (13,4080 ha)



Resim 1: Planlama Alanının Yeri

MÜLKİYET DURUMU:

Plan değişikliği yapılan 411 ada 3 no.lu parselin mülkiyeti Hicaz Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketi adına tescillidir.

MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:

Plan değişikliğine konu olan 411 ada 3 no.lu parsel, 1/1000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında, Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ve Taşıt Yolu olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma Koşulları; İnşaat Emsali (E)= 0.08 ve Bina Yüksekliği (Yençok)=Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik, diğer yapılar için ise Yençok= 7,5 metredir. Yapı yaklaşma mesafesi 25 metrelik Taşıt yolundan 10 metre, doğu sınırından 10 metre ve diğer cephelerden ise 5 metredir.

GEREKÇE:

Planlama alanı, Tekirdağ Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün **07/02/2020** tarih ve **33569354-230.04.02-E.465843** sayılı uygun görüşü doğrultusunda hazırlanan plan dosyası Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi'nin **11/11/2020** tarih ve **1179** sayılı kararı ile onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır.

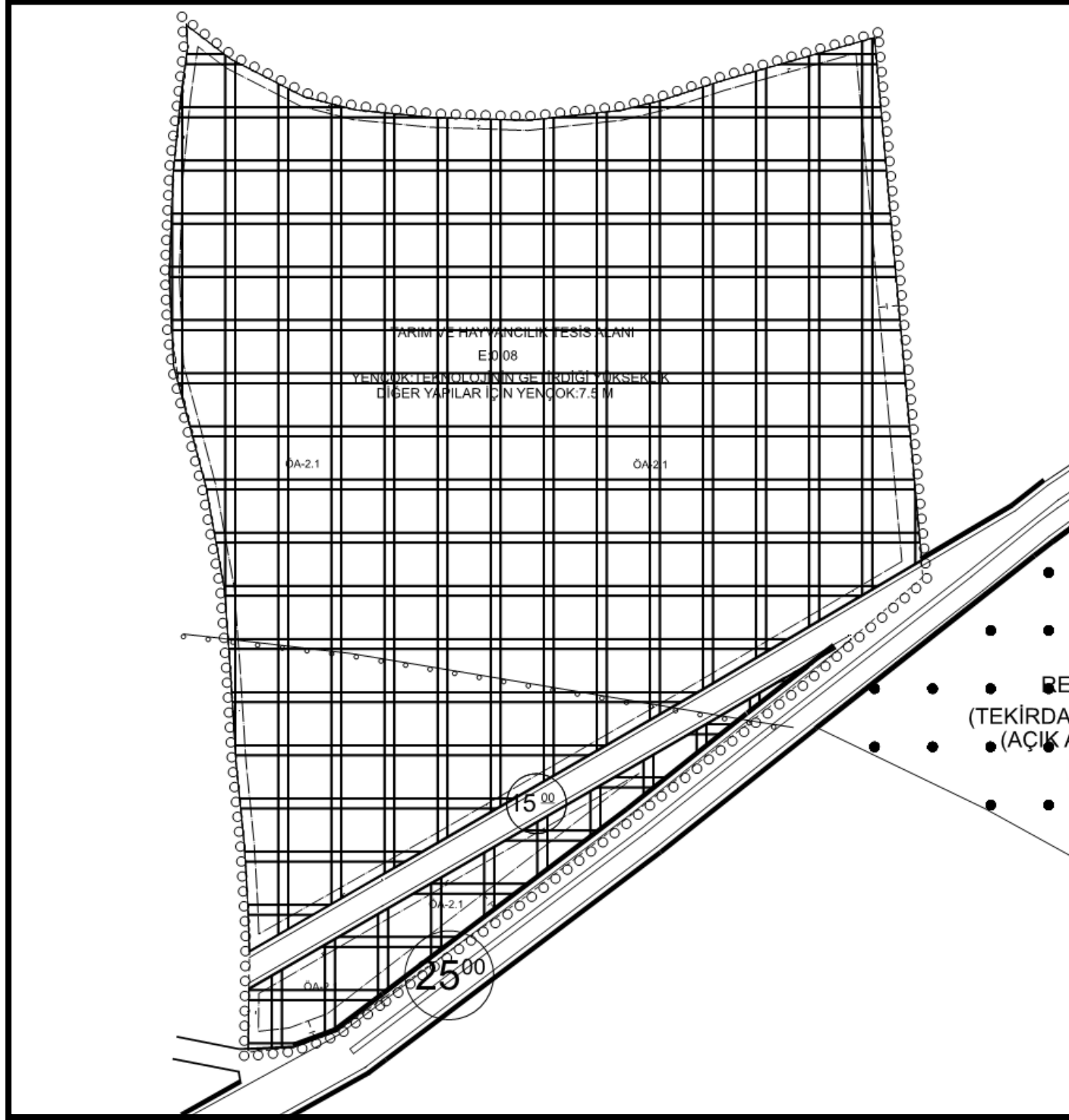
Ancak tesisin zamanla yetersiz kalması nedeniyle kapasite artışı için başvuru yapılmıştır. Tekirdağ Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün **33569354-230.04.02-16764171** sayılı yazısında; “...İlgi (b) Bakanlık yazı ekinde yer alan Makam Oluru ile Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hatip Mahallesi sınırları içinde yer alan, 411 ada 3 parsel numaralı, 13,4080 ha yüzölçümlü, Kuru Mutlak Tarım (KMT) Arazisi sınıfındaki alanın, alternatif alan bulunmaması nedeniyle Tekirdağ İl Toprak Koruma Kurulu'nun 08.08.2024 tarihli ve 126/14 sayılı toplantısında oy birliği ile uygun görülerek, söz konusu parselin **4,0711 hektarında** Hicaz Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk A.Ş. tarafından yapılmak istenen ‘Lisanslı Depoculuk Ve Müştemilatı Tesisi’ amaçlı tarım dışı kullanım talebi ile ilgili olarak 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi (d) bendi gereği alınan kamu yararı kararına ve talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere uygun görülerek izinlendirilmiştir...” denilerek uygun görüş belirtilmiştir. Tesisin mevcut yapılaşma koşulları yapılmak istenen inşaat alanı için yetersiz kalması nedeniyle söz konusu parselde emsal değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

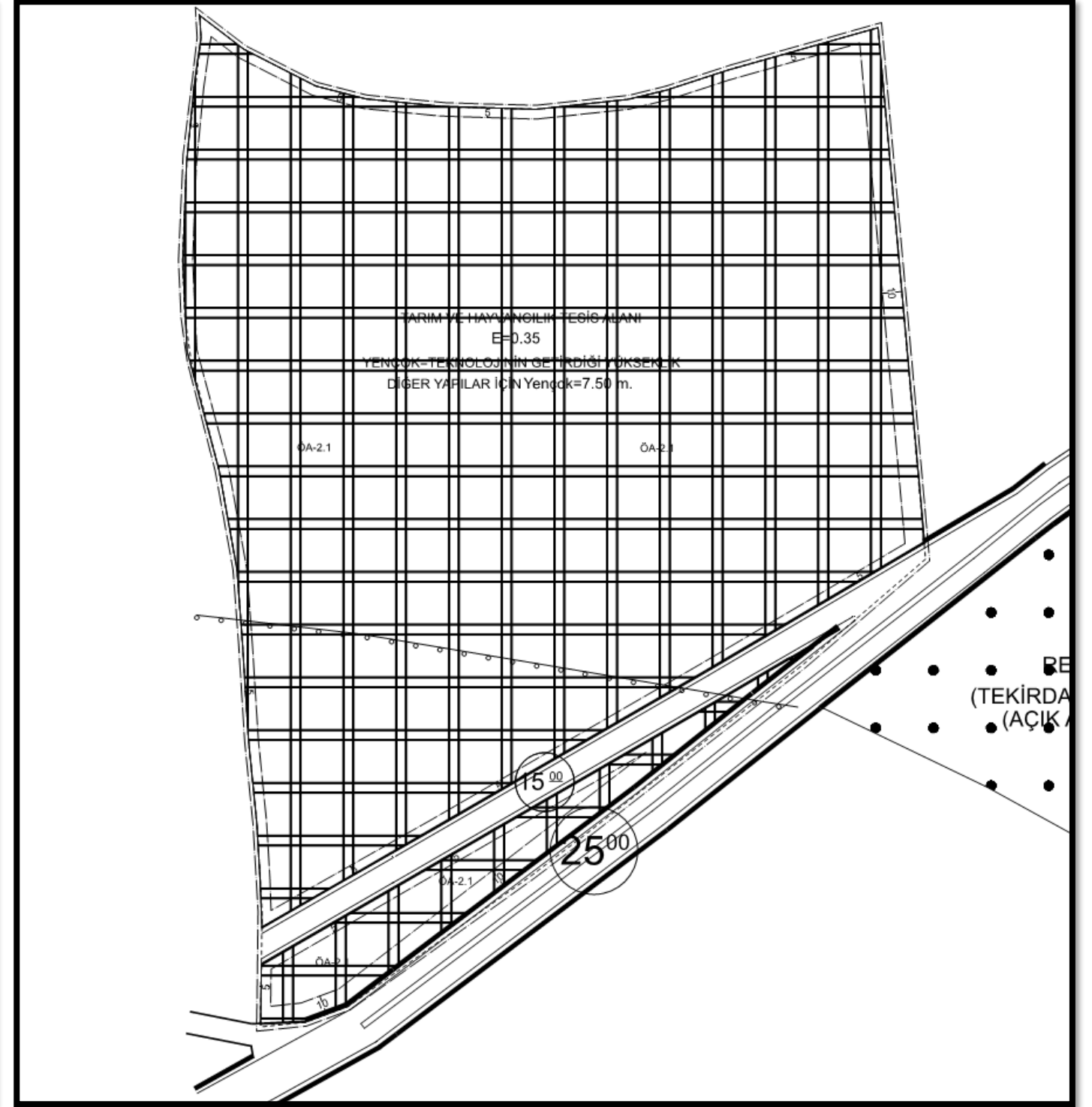
Mer'i Uygulama İmar Planında Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ile Taşıt Yolu fonksiyonunda kalan ve Yapılaşma Koşulları İnşaat Emsali (E)=0.08, Bina Yüksekliği (Yençok)=Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik, diğer yapılar için ise Yençok=7,5 metre olan 411 ada 3 no.lu parselin yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir.

Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı için Yapılaşma Koşulları; İnşaat Emsali (E)=0.35 olarak düzenlenerek plana işlenmiştir. Bina Yüksekliği (Yençok)=Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik, diğer yapılar için ise Yençok=7,5 metre olarak plana işlenmiştir.

Parselin Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı ve Taşıt Yolu fonksiyonu ile yapı yaklaşma mesafeleri korunarak planda gösterilmiştir.



Resim 2: 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



Resim 3: 1/1000 Ölçekli Teklif Planı

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ, HATİP MAHALLESİ, 70 PAFTA, 411 ADA, 3 SAYILI PARSELİ İÇERMEKTE OLUP, BU ALAN TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI VE YOL ALANIDIR.
2. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANINDA;
 - TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.
 - YAPILAŞMA KOŞULLARI; $E=0.35$, ANA FAALİYETİN YAPILDIĞI BİNA YENÇOK=TEKNOLOJİNİN GETİRDİĞİ YÜKSEKLİK, DİĞER YAPILAR İÇİN YENÇOK=7.5 METREDİR.
 - PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3. TARIMSAL AMAÇLI YAPI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
4. 411 ADA 3 PARSELİN İÇİNDEN GEÇEN İMAR YOLLARI, TEKİRDAĞ VALİLİĞİNİN (İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ) 07.02.2020 TARİHLİ VE E.465843 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE TERKLERE KONU OLMADAN KAMU KULLANIMINDA FİİLİ GEÇİŞ YOLLARI OLARAK KULLANILACAKTIR. İMAR YOLLARI İÇİN KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNİN YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNCE RAYİÇ DEĞERİNİN ALTINDA BELİRLENECEK SEMBOLİK/İZ BEDEL KARŞILIĞINDA KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLUP BU KONUYA İLİŞKİN TAŞINMAZ MALİKLERİNCE HERHANGİ BİR HUKUKİ VEYA MALİ HAK İDDİA EDİLEMEYECEK VE HERHANGİ BİR İTİRAZDA BULUNULAMAYACAKTIR.
5. İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
6. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. PLAN KAPSAMINDA GEÇEN İÇME SUYU İLE ALAKALI TESKİ'NİN 25.02.2020 TARİH ...E.2218 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.