ÇORLU BELEDİYESİ

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

MUHİTTİN MAHALLESİ
281 ADA 63 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU
VE
KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI
DEĞERLENDİRME
RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. **PLANLAMA ALANININ YERİ 2**
2. **İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 2**
3. **MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 2**
4. **ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 3**
5. **PLAN NOTU.....2**
6. **EKLER 4**

ŞEKİL DİZİNİ

1. Şekil 1: Planlama Alanının Yeri……..…2
2. Şekil 2: Mer'i Uygulama İmar Planındaki Durumu……...3
3. Şekil 3: Öneri Uygulama İmar Planındaki Durumu……4
4. Şekil 4: Mevcut - Öneri Uygulama İmar Planı Karşılaştırılması …….……..…5

1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Tekirdağ İli Çorlu İlçesinde bulunan Muhittin Mahallesi içerisinde kalmakta olup kentin ana omurgası olan Salih Omurtak Caddesine cephelidir. Salih Omurtak Caddesi, kentin önemli kentsel ulaşım koridorlarından biri olup doğu – batı istikametinde erişebilirliği sağlamakta ve İstanbul İline giden karayolu hattına bağlandığından kenti bölgesel ölçekte etkileyen ulaşım aksıdır. Cumhuriyet Bulvarı, bahse konu alanın yakınında bulunan ve Çorlu kentini çevreleyerek kentsel ulaşım sürekliliğini sağlamayı amaçlayan önemli ulaşım hatlarından biridir.

Şekil 1 de görülen planlama alanı, F19C07C4C nolu paftada bulunmaktadır.



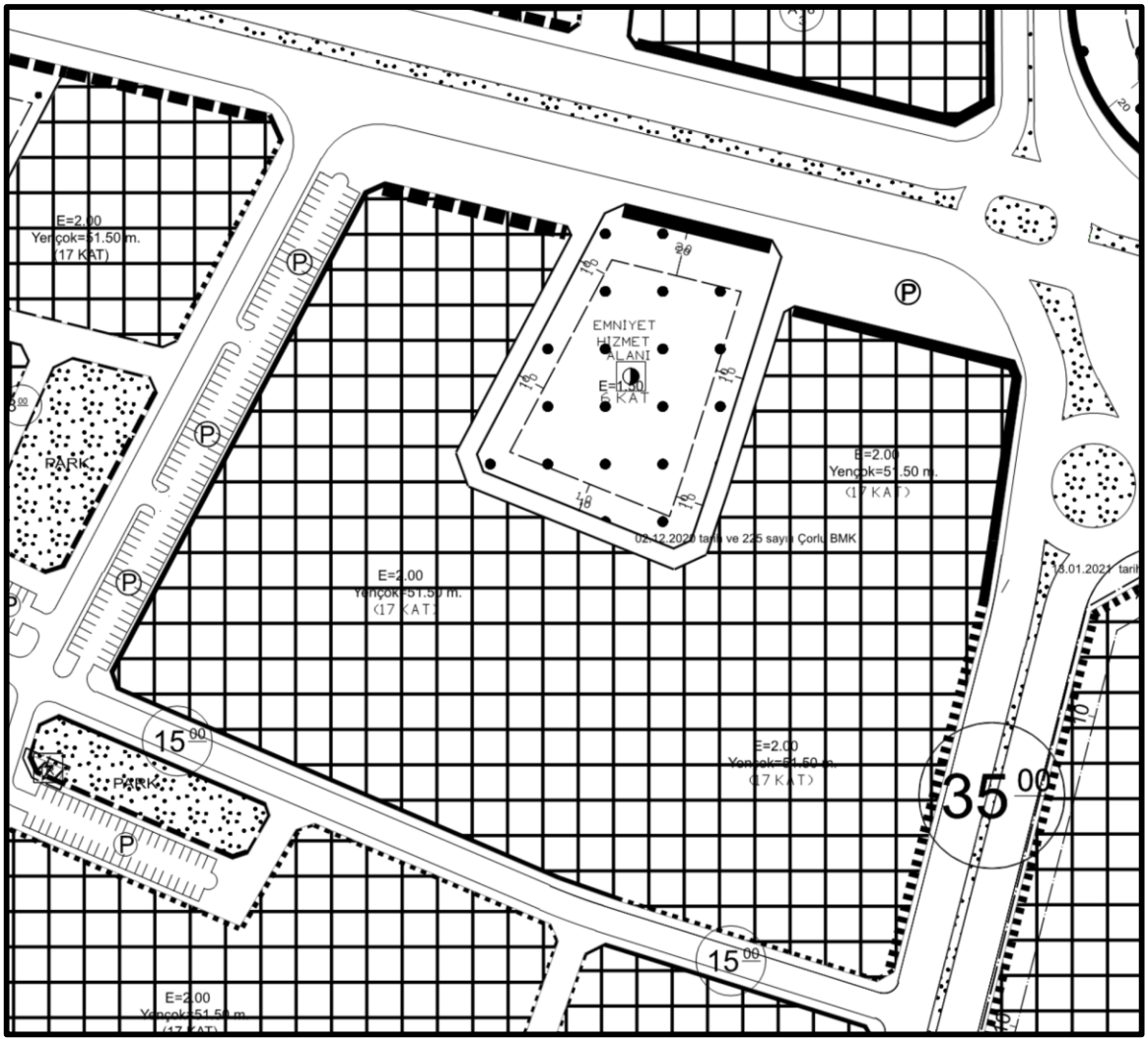
Şekil 1: Planlama Alanının Yeri

2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Milli Emlak Müdürlüğü'nün 18.06.2026 tarihli ve E-21043846-400-15930837 sayılı yazısına konu; İlçemiz Muhittin Mahallesi 281 ada 63 nolu parsele ilişkin imar planı değişikliği talebine istinaden hazırlanmıştır.

3. MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

İlçemiz Muhittin Mahallesi 281 ada 63 numaralı parsel, 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı içerisinde 7,655.82 m² yüzölçümüne sahip Emsal: 1.50 Yençok: 6 Kat "Emniyet Hizmet Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır. (Şekil 2)



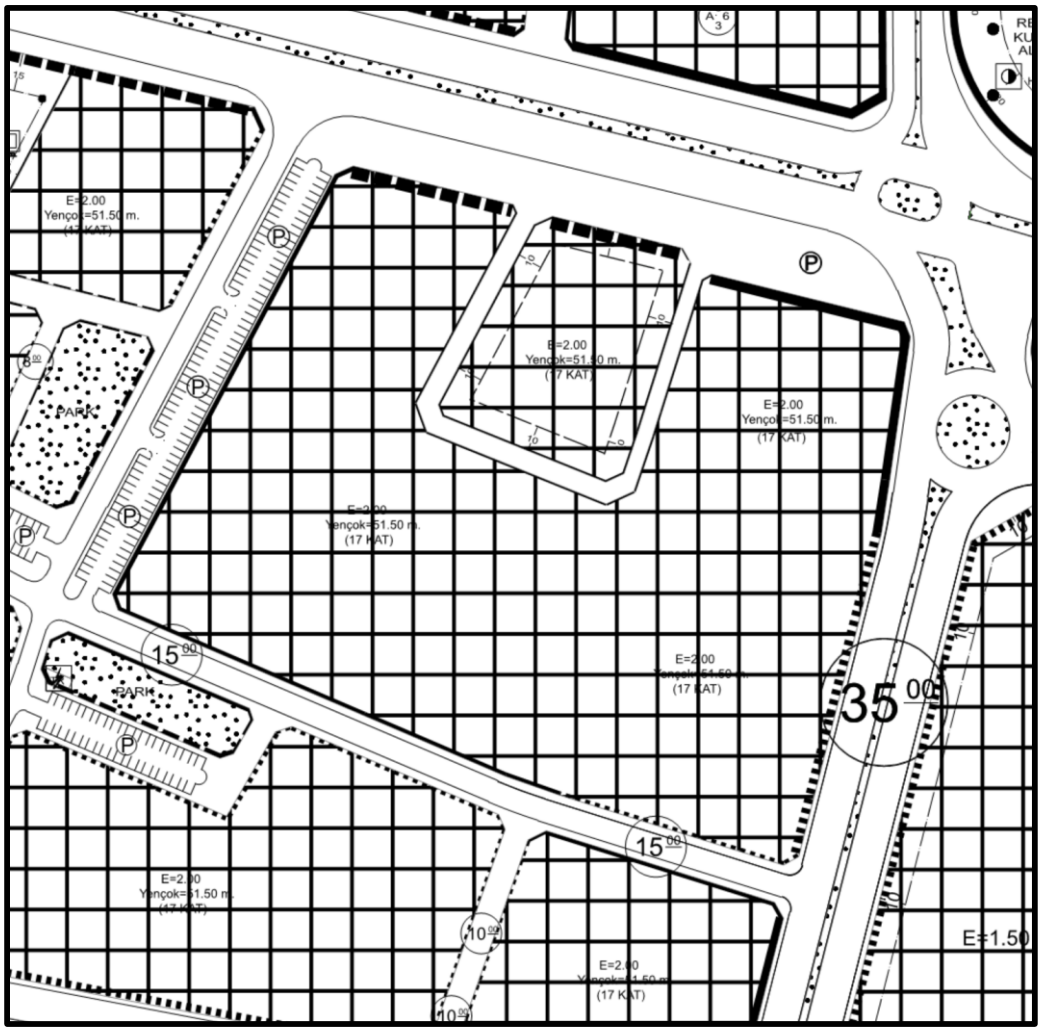
Şekil 2: Mer'i Uygulama İmar Planındaki Durumu

4. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

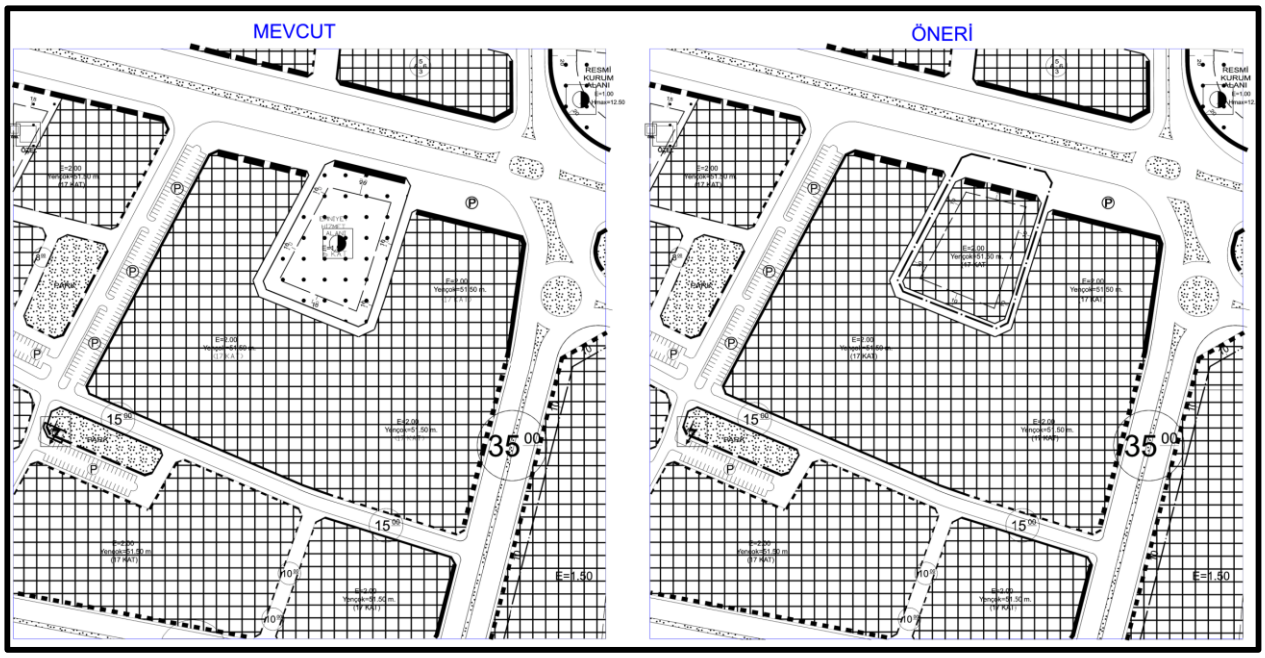
Ek-1'de yer alan Milli Emlak Müdürlüğü'nün 18.06.2026 tarihli ve E-21043846-400-15930837 sayılı yazısında; İlçemiz Muhittin Mahallesi 281 ada 63 nolu parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan emniyet hizmet binasının, mevcut fiziki kapasitesi ile ilçenin mevcut ve gelecekte öngörülen kamu hizmeti ihtiyaçlarını karşılaması güç hale geldiğini ve yatırımlarının hayata geçirilebilmesi için ilave mali kaynak ihtiyaçlarının olduğunu, dolayısıyla söz konusu parselin, "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesiyle elde edilecek taşınmaz değer artışının,

ilçede planlanan yeni emniyet hizmet binaları ve lojman yatırımlarının finansmanında kaynak oluşturması amaçlandığı belirtilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu parselin 281 ada 63 parselin mevcut imar planındaki "Emniyet Hizmet Alanı" kullanım kararının, bölgedeki mevcut yapılaşma koşulları ve kentsel gelişim eğilimleri dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi gerektiği ifade edilerek; parselin E=2.00, Yençok=17 Kat yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesi hususunda imar planı değişikliği talebinde bulunulmuştur.

Gelen talep kapsamında bahse konu alanın, yakın çevresindeki mevcut yapılaşma hükümleri ile uyumlu olması amacıyla E=2.00 Yençok=17 Kat yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Mevcut imar planında "Emniyet Hizmet Alanı" lejantında olan alan, "Ticaret Alanı" fonksiyonunda dönüştürülmüş olup oluşan yeni alan 6,492.68 m² büyüklüğündedir. Çevredeki mevcut imar hattının sürekliliğinin korunması amacıyla imar hattı yeniden düzenlenerek geri çekilmiş ve alanın doğu, batı ve güney cephelerindeki yol hattı genişletilmiştir.



Şekil 3: Öneri Uygulama İmar Planındaki Durumu



Şekil 4: Mevcut - Öneri Uygulama İmar Planı Karşılaştırılması

5. KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME

Söz konusu planlama alanında; ulaşım, otopark ve teknik altyapı sistemleri üzerindeki etkileri dikkate alındığında; doğu, batı ve güney cephelerindeki yol hatlarının genişletilmesi ile ulaşım sisteminin sürekliliği ve alanın erişilebilirliğinin desteklendiği değerlendirilmiştir. Ticari kullanımdan kaynaklanacak olan otopark ihtiyacı, ilgili Otopark Yönetmeliği doğrultusunda giderilmesi esas olmakla birlikte mevcut kentsel dokuya uyumlu yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Dolayısıyla çevresiyle bütünleşmesini ve dokunun devamlılığını sağlamaya yönelik olduğu değerlendirilmektedir.

6. PLAN NOTU

Planlama alanında, "Çorlu İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" Plan Notları geçerlidir.

7. EKLER

T.C.
ÇORLU KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-21043846-400-15930837
Konu : Emniyet Hizmet Alanı Plan Değişikliği Taslağı

DAĞITIM YERLERİNE

Çorlu İlçesinin sürekli artan nüfusu, gelişen kentsel yapısı ve genişleyen yerleşim alanları, kamu hizmetlerine olan ihtiyacı da önemli ölçüde artırmaktadır. Bu kapsamda emniyet ve güvenlik hizmetlerine yönelik taleplerin artması sonucunda, Alipaşa Mahallesi (Tapu Kaydında Muhittin Mahallesi), Hazine adına kayıtlı 281 ada 63 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan mevcut İlçe Emniyet Müdürlüğü hizmet binasının gerek fiziki kapasite gerekse hizmet sunum alanları bakımından ilçenin mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlarını karşılaması güç hale gelmiştir.

Bununla birlikte, mevcut hizmet binasının yapım yılı ve inşa edildiği dönemin teknik standartları dikkate alındığında, olası bir deprem karşısındaki performansının belirsiz olması nedeniyle daha güvenli ve çağdaş hizmet yapılarının oluşturulması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

İlçe genelinde emniyet teşkilatının ihtiyaç duyduğu hizmet binaları, polis merkezi, lojman, polis evi ve benzeri kamu hizmet tesislerinin yapımına yönelik olarak çeşitli kamu mülkiyetindeki alanlarda planlama çalışmaları yürütülmektedir. Ancak söz konusu yatırımların hayata geçirilebilmesi için ilave mali kaynak ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, Alipaşa (Tapu kaydında Muhittin) Mahallesi, 281 ada 63 parselin mevcut imar planındaki "Emniyet Hizmet Alanı" kullanım kararının, bölgedeki mevcut yapılaşma koşulları ve kentsel gelişim eğilimleri dikkate alınarak yeniden değerlendirilmesi uygun görülmektedir. Söz konusu parselin, ekte sunulan plan değişikliği taslağında gösterildiği şekilde E=2.00, Yençok=17 Kat yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesiyle elde edilecek taşınmaz değer artışının, ilçede planlanan yeni emniyet hizmet binaları ve lojman yatırımlarının finansmanında kaynak oluşturması amaçlanmaktadır.

Bu nedenle, Alipaşa (Muhittin) Mahallesi 281 ada 63 parselin imar planındaki mevcut "Emniyet Hizmet Alanı" kullanım kararının kaldırılarak, ekte sunulan 2 adet plan değişikliği taslağının Belediye Başkanlığınızca değerlendirilerek belirtilen yapılaşma koşullarıyla "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmesine yönelik gerekli imar planı değişikliği çalışmaları ile ilgili iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Niyazi ERTEN
Kaymakam

Ek:
1 - Plan Değişikliği Taslağı 1 (1 Sayfa)
2 - Plan Değişikliği Taslağı 2 (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6FC9D97A-FE8B-427C-A1F3-9FC1493BE85A Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Ali Paşa Mahallesi Taşkent Caddesi Çorlu Hükümet Konağı Binası No:28 Kat:4
Çorlu/TEKİRDAĞ
internet adresi : www.csb.gov.tr
KEP Adresi : tekirdagcevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için:Erenay POLAT
Harita Teknikeri
Telefon No:(282) 673 71 51-52

1/2

Ek- 1: Milli Emlak Müdürlüğü'nün 18.06.2026 tarihli ve E-21043846-400-15930837 sayılı yazısı