ÇORLU BELEDİYESİ

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

HIDIRAĞA MAHALLESİ

386 VE 390 NOLU ADALARDAKİ MUHTELİF PARSELLERE 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.....3
4. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 4
5. KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME……5
6. PLAN NOTU…….……6

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

TABLO DİZİNİ

1. Tablo 1: Mevcut - Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırılması……...5

1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Tekirdağ İli Çorlu İlçesinde bulunan Hıdırağa Mahallesi içerisinde kalmakta olup Çorlu kent merkezinin kuzeyinde ve yerleşim bölgesinin dışında bulunmaktadır. Söz konusu alan, Çorlu-Çerkezköy istikametinde önemli ulaşım bağlantısı olan Fatih Caddesi'nin yakınında bulunmakta olup 386 ve 390 nolu adalarda yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır.

Şekil 1 de görülen planlama alanı, F19C06B3C nolu paftada bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Yeri

2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

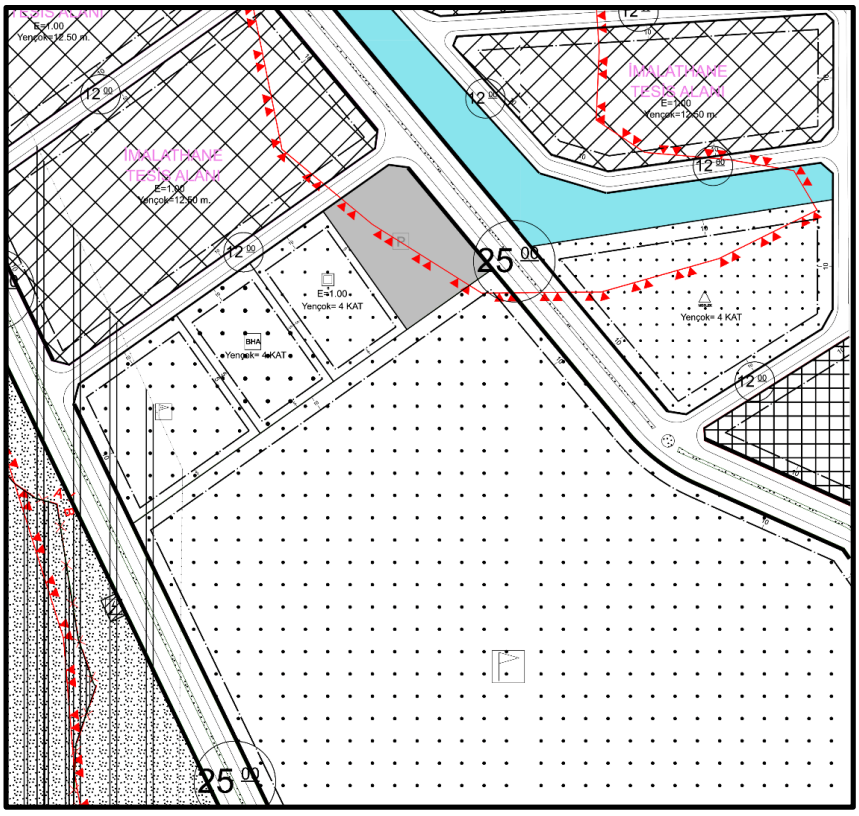
14.09.2022 tarihinde onaylanan "Hıdırağa, Silahtarağa, Nusratiye Ve Kemalettin Mahallerini Kapsayan 450 Ha'lık Alana Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" içerisinde planlanan Küçük Sanayi Alanı ve İmalathane Tesis Alanı; Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinde yer alan mevcut Eski Küçük Sanayi Sitesi'nin dönüşümü kapsamında mevcut yerinden taşınarak söz konusu planlama alanında yapılması amaçlanmıştır. Planlama alanında,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması planlanmakta olup Hazine adına tahsis edilecek alanların yeteri kadar oluşabilmesi için imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

3. MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Yapılan çalışmalar neticesinde, Çorlu İlçesi Hıdırağa Mahallesi 386 ve 390 nolu adalardaki muhtelif parsellere ilişkin imar planı değişikliği yapılması planlanmakta olup 386 ve 390 nolu adaların bulunduğu alandaki 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde, İmalathane Alanı, Açık Spor Tesis Alanı, Semt Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve Otopark kullanımlarının planlandığı görülmektedir. Bu kullanımlarının yüzölçümleri sırasıyla; 28.091,040 m² İmalathane Alanı, 153.430,958 m² Açık Spor Tesis Alanı, 8.150,120 m² Semt Spor Alanı, 4.999,500 m² Belediye Hizmet Alanı, 4.999,500 m² Sağlık Tesis Alanı ve 5.538,686 m² Otopark Alanı olarak planlandığı görülmektedir.

Planlama alanının çevre ulaşım bağlantılarının sağlanması amacıyla 25 metrelik taşıt yolları planlanmış olup, bu yollar arasındaki bağlantının sağlanması amacıyla 12 metrelik taşıt yollarına da yer verilmiştir. Ulaşım sistemi, planlama alanındaki farklı kullanım kararlarına erişimi sağlayacak şekilde planlandığı görülmektedir. (Şekil 2)

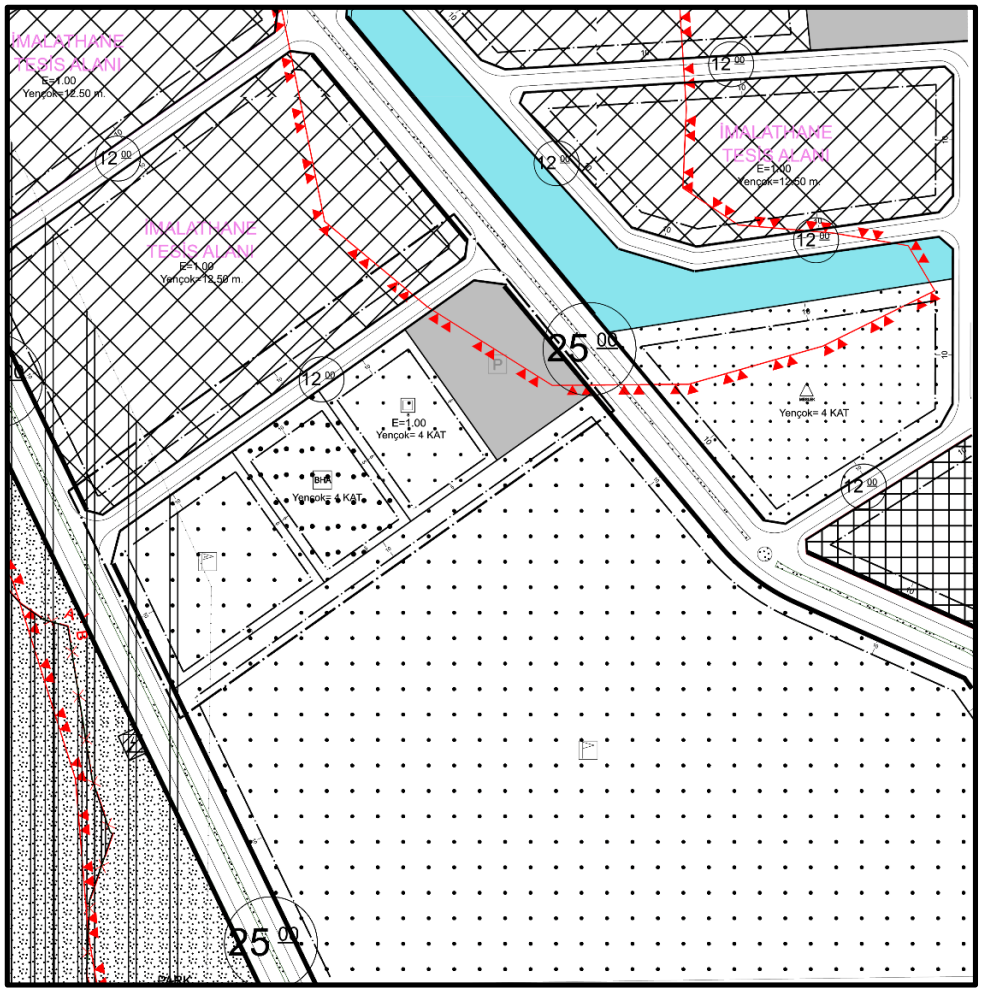


Şekil 2: Mer'i Uygulama İmar Planındaki Durumu

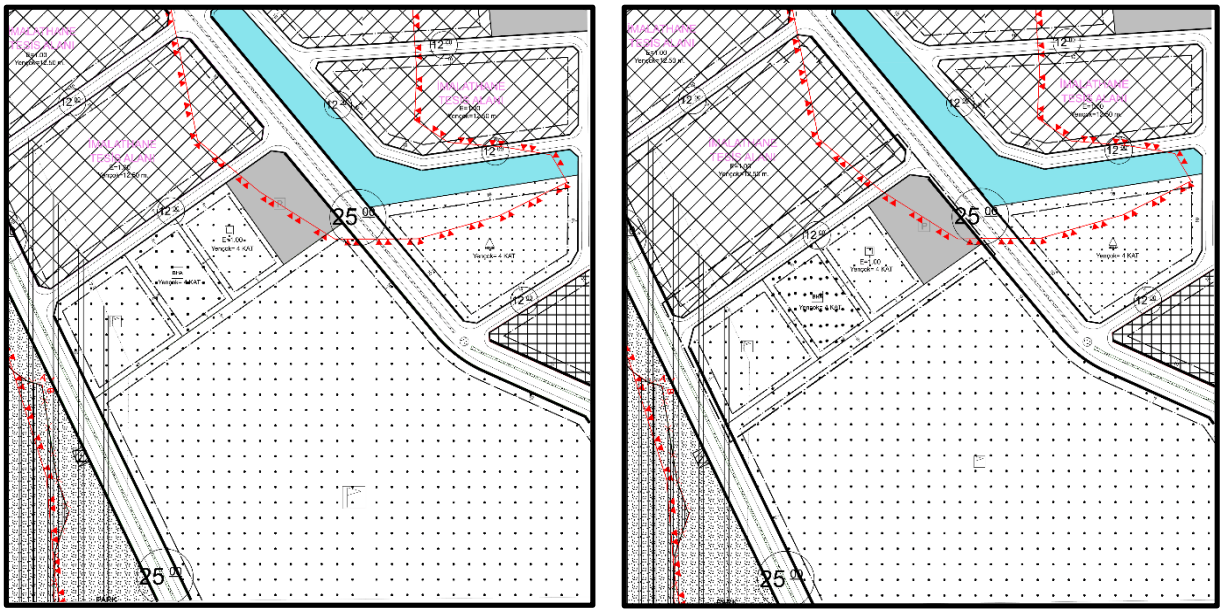
4. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

İlçemiz Hıdırağa Mahallesi, 386 ve 390 nolu adalarda bulunan muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, İmalathane Alanı ile Açık Spor Alanının geometrileri yeniden düzenlenerek; İmalathane Alanı 7.000 m² arttırılarak 35.091,040 m² olarak planlanmış, buna karşılık Açık Spor Tesis Alanı 7.000 m² azaltılarak 146.430,958 m² olarak planlanmıştır. Alan içerisinde yer alan diğer fonksiyonlardan Semt Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Sağlık Tesis Alanının alan büyüklükleri korunmuş olup Otopark Alanı ise taşıt yolları ile İmalathane Alanının ilişkisi dikkate alınarak 5.243,88 m² olarak planlanmıştır.

Taşıt yolları açısından değerlendirildiğinde, İmalathane Alanının güneydoğusunda yer alan taşıt yolu, alanın doğrultusuna uyum sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Taşıt yollarının genişlikleri korunarak planlanmıştır. (Şekil 3)



Şekil 3: Öneri Uygulama İmar Planındaki Durumu



Şekil 4: Mevcut - Öneri Uygulama İmar Planı Karşılaştırılması

	MEVCUT	ÖNERİ
İMALATHANE	28.091,04 m²	35.091,04 m²
AÇIK SPOR ALANI	153.430,95 m²	146.430,95 m²
SEMT SPOR ALANI	8.150,12 m²	8.150,12 m²
BELEDİYE HİZMET ALANI	4.999,50 m²	4.999,50 m²
SAĞLIK TESİS ALANI	4.999,50 m²	4.999,50 m²
OTOPARK	5.538,68 m²	5.243,88 m²

Tablo 1: Mevcut - Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırılması

5. KENTSEL SOSYAL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanında yer alan sosyal ve teknik altyapı kullanımları incelendiğinde, Açık Spor Alanında yüzölçümü değişikliği yapılmış olsa da önerilen alan büyüklüğünün planlama alanının mevcut ve ön görülen ihtiyacı karşılayacak düzeyde olduğu değerlendirilmiştir. Semt Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Sağlık Tesis Alanı büyüklükleri korunmuştur. Planlama alanında öngörülen nüfusta herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Ulaşım sistemi açısından değerlendirildiğinde, mevcut taşıt yollarının genişlikleri korunmuş olup yapılan düzenlenme ile ulaşım bağlantılarının sürekliliği sağlanmıştır.

6. PLAN NOTU

Planlama alanında, “Çorlu İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” plan notları ve belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri geçerlidir.