

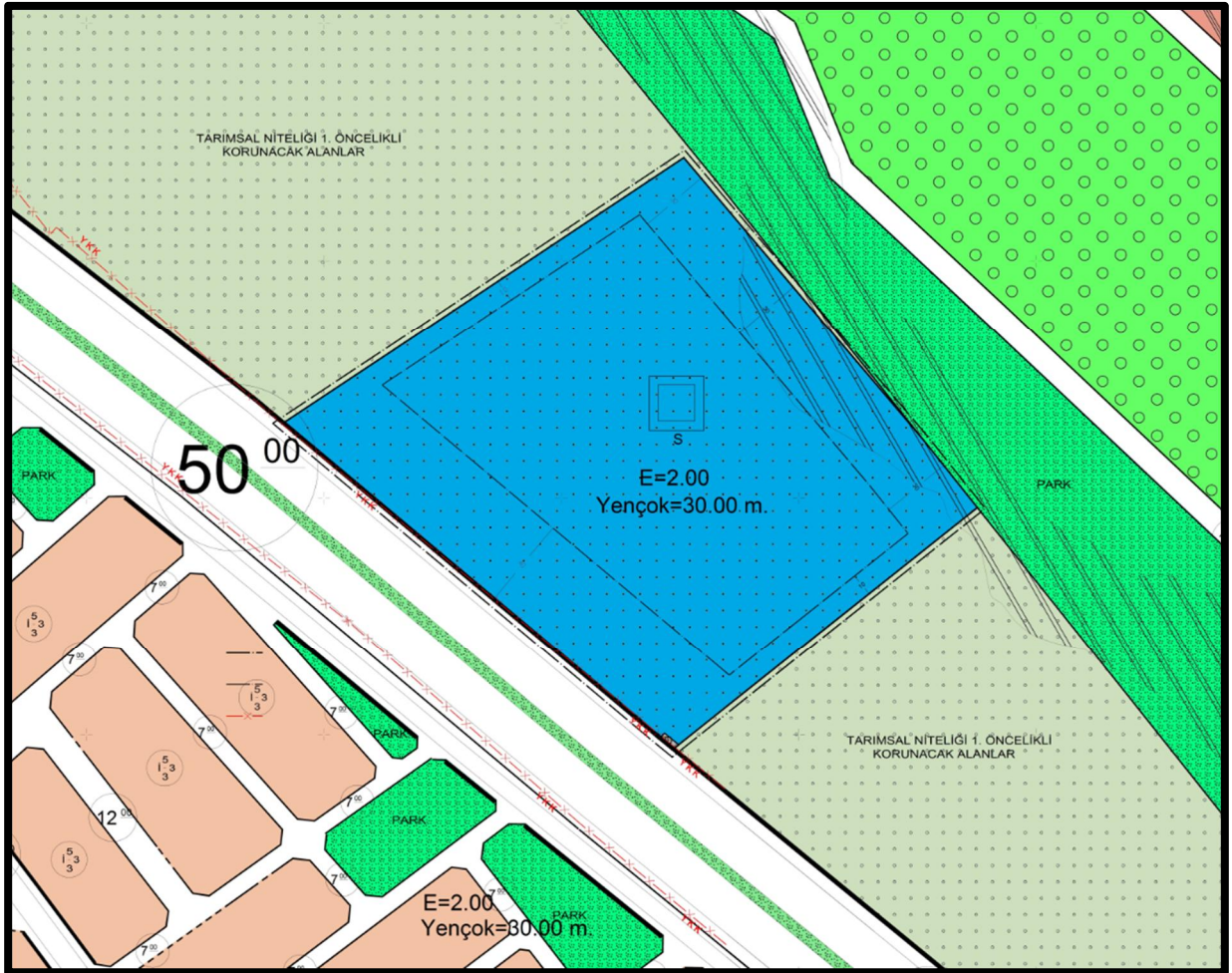
TEKİRDAĞ İLİ

ERGENE İLÇESİ

MARMARACIK MAHALLESİ

875 ADA 26 NOLU PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



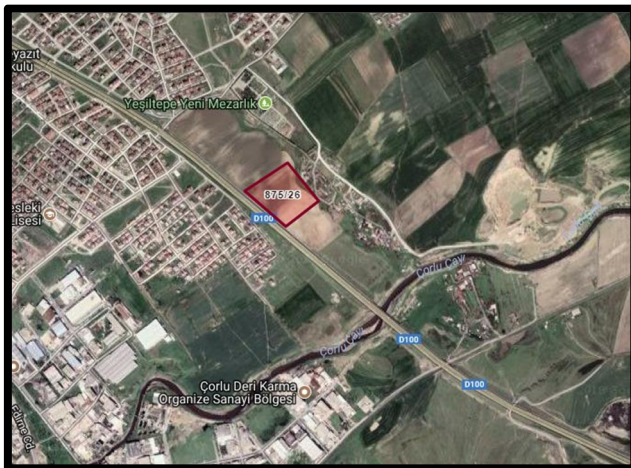
2019

KONUM

Planlama alanı; Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi, **875 ada 26 numaralı** parseli (**37.226 m²**) kapsamaktadır. Planlama alanı Marmaracık Mahallesine yaklaşık 3.2 km. Ulaş Mahallesine 8,2 km. Çorlu ilçe merkezine yaklaşık 4 km. mesafede bulunmaktadır. Planlama Alanının ilçe ve mahalle merkezine olan mesafesi Şekil 1’de görülmektedir.



Şekil 1: 875 ada 26 nolu parselin İlçe ve Mahalle Merkezlerine olan mesafeleri

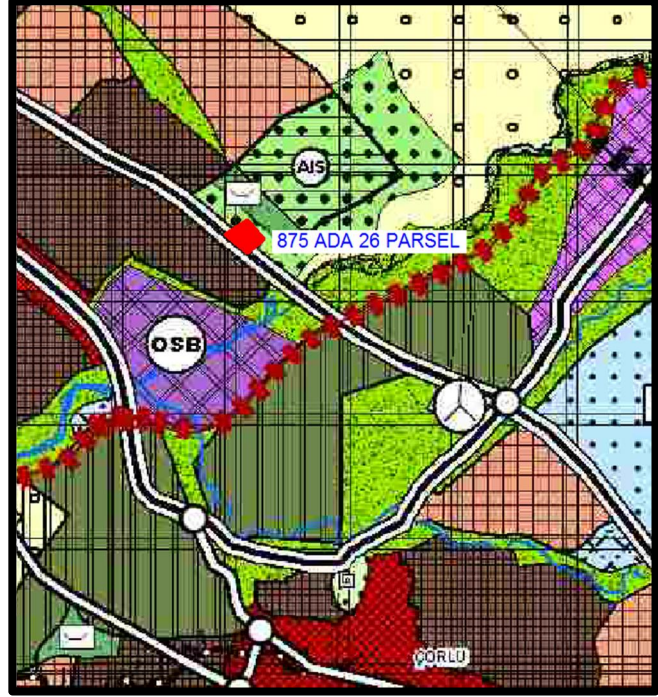


Şekil 2: Parselin Yakın Çevresi

Planlama alanındaki parselin yakın çevresi (Şekil-2) incelendiğinde güneyinde D100 Karayolu ve Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Doğusunda Çorlu Çayı, Kuzeyinde Yeşiltepe Yeni Mezarlığı, Batısında Sağlık-Yeşiltepe Mahalle merkezi ve parsel tarım alanı içerisinde bulunmaktadır.

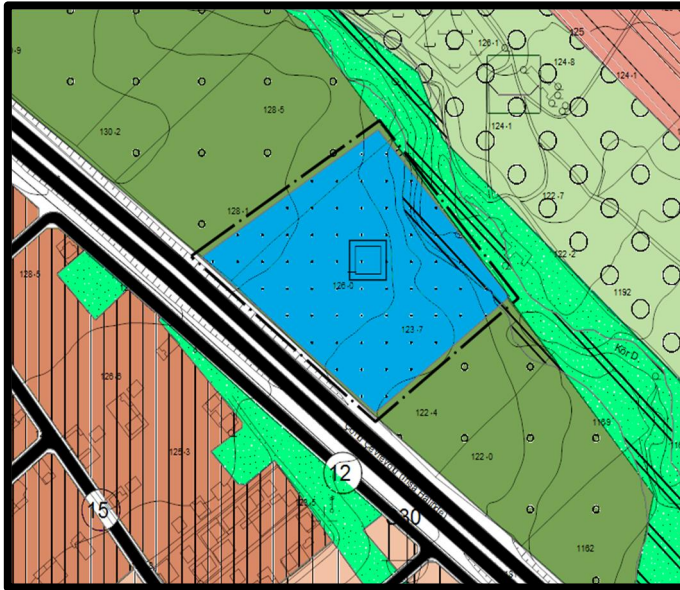
➤ 1/25.000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ KONUMU

Planlama alanı, Tekirdağ Valiliği tarafından 22.08.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında hâkim fonksiyon olarak “**Tarımsal Niteliği Sınırlı Alan**”, “**Aşırı Yeraltı Suyu Çekim Alanı**” ve “**Yeraltı Suları Besleme alanında**” kaldığı görülmektedir. Söz konusu parselin 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planındaki takribi yerinin işaretlendiği konum yandaki Şekil 3’de görülmektedir.



Şekil 3: Parselin 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planındaki Konumu

➤ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



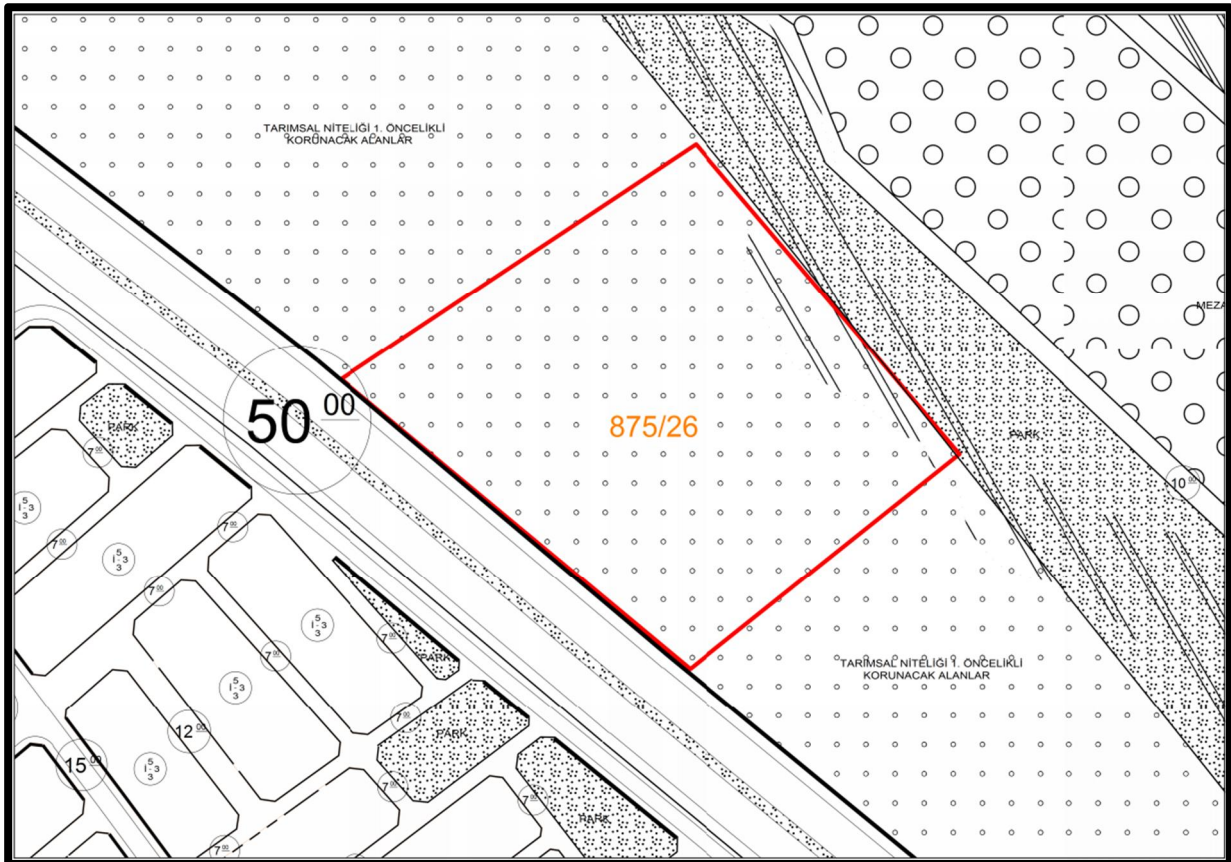
Mevcutta, Tarımsal Niteliği Sınırlı alan, Park Alanı ve kısmen Jeolojik Sakıncalı alanda kalan parselin fonksiyonunun ilgili kurumun talebi doğrultusunda fonksiyonunu “**Sağlık Alanı**” olarak planlanmıştır. Sağlık Alanı fonksiyonu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Nazım İmar Planı Gösterimleri, Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında Sağlık Alanı gösterimine uygun olarak düzenlenmiştir. Plan değişikliğine ilişkin hazırlanan planlanma çalışması yandaki **Şekil 4**'te görülmektedir.

Şekil 4: Parselin ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

➤ PLAN YAPIM GEREKÇESİ VE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama Alanının konumu ve yakın çevresi incelendiğinde, söz konusu parsel geçmişte Çorlu İlçe sınırları içerisinde kalmakta iken 30.03.2014 yerel seçimleriyle birlikte yeni idari yapılanmayla Ergene İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Parsel konumu itibariyle başta Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi olmak üzere birçok sanayi alanı arasında ve Çorlu İlçe merkezine oldukça yakın mesafede yer almaktadır. Yeni idari yapılanmayla ilçenin öncelikli kamusal yatırımları belirlenmiş olup yoğun sanayi alanlarındaki çalışma nüfusu ve Tekirdağ ilinin en fazla nüfusuna sahip Çorlu İlçe merkezi konumundaki yerleşik alan nüfusu yoğunluğunun arasında kalan alanda Ergene Devlet Hastanesi'nin yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Söz konusu yatırımın bu alana yapılması ve yer seçiminin en önemli nedenlerinden biri bölgesel yoğun nüfus artışı diğeri ise kamusal alanlara erişebilirlik açısından D100 karayoluna cepheli olmasıdır.

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait adı geçen parsel tapuda 37.226 m² 'lik yüzölçümüne sahiptir. Parselin bulunduğu plan, Çorlu Belediye Meclisinin **06.02.2014 tarih ve 77** sayılı kararıyla onayladığı Revizyon-İlave Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "**Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alanlar**", kısmen "**Park Alanı**" ve kısmen "**Jeolojik Sakıncalı Alan**" kullanımında kalmaktadır. Parsel, plan içerisinde 50 metrelik karayoluna cepheli konumdadır.



Şekil 5: Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mevcut Durumu

➤ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mevcutta, Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alan, Park Alanı ve kısmen Jeolojik Sakıncalı alanda kalan parselin tamamı **“Sağlık Tesisi Alanı”** olarak planlanmıştır. Parselin kuzey doğusunda 19 m² büyüklüğündeki park alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Planlama alanının güneyinde Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. (TREDAS) Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 20.07.2018 tarih ve 14512 sayılı yazısı ekinde konumu ve büyüklüğü belirtilen 8x4 büyüklüğünde **“Trafo Alanı”** ayrılmıştır.

Söz konusu alanda yapı yaklaşma mesafeleri tarımsal niteliği korunacak alanlardan 10 metre, park alanı ve jeolojik sakıncalı alan bölgesinden 30 metre, karayoluna cephesi bulunan alandan 40 metre olacak şekilde belirlenmiştir.

D100 Karayolundan 40 m çekme mesafesi belirlenmiş olup, söz konusu çekme mesafesi Sağlık Tesisi Alanına yönelik ulaşım bağlantılarının (giriş çıkış, yan yol vb) vaziyet planında belirlenmesi amaçlı bırakılmıştır. Ergene Belediye başkanlığı tarafından planlama alanı ve çevresini de kapsayacak şekilde revizyon imar planı yapılması halinde bu alanın bir kısmı yol olarak düzenlenecektir.

Alandaki yapılaşma koşulları ise Emsal =2.00 Yençok=30.00 m olarak planlanmıştır.

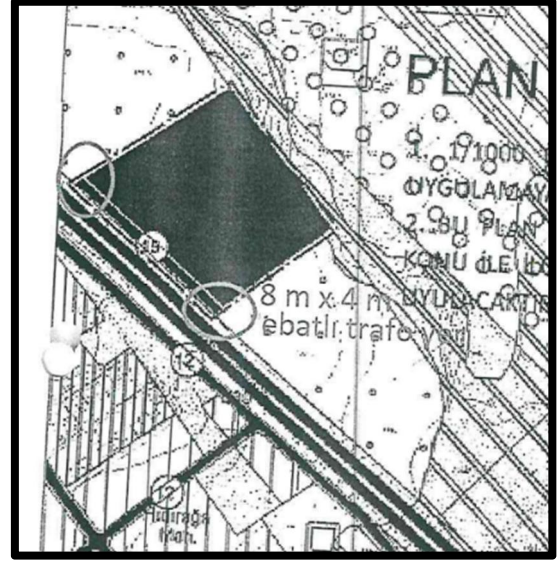
Sağlık Tesisi Alanı fonksiyonu Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Uygulama İmar Planı Gösterimleri, Sosyal Altyapı Alanları, Sağlık Tesisleri Alanı başlığı altında **“Sağlık Tesisi Alanı”** gösterimine uygun olarak düzenlenmiştir. Adı geçen parselde yapılan plan değişikliğine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki Şekil 6'da görülmektedir.



Şekil 6: Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi

➤ TRAFİK ALANI

Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş.-Yatırımlar Direktörlüğü-Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 20.07.2018 tarih ve 14512 sayılı yazısında "...Ancak, bahsi geçen taşınmaza kurulacak olan hastanenin enerji ihtiyacının karşılanmasını teminen, yapılacak imar planı değişikliğinde ekli krokide gösterilen 8m. x 4m.=32 m² büyüklüğündeki alanlardan herhangi birinin, uzun kenarı yola paralel olacak şekilde trafo yeri olarak ayrılması gerekmektedir." dendiği, bu görüşe istinaden Trafo Alanı ayrılmış olup söz konusu görüş yazısında talep edilen trafo yerleri Şekil 8'de görülmektedir.



Şekil 8: Talep edilen trafo alanları

➤ PLAN NOTLARI

1. Planlama Sınırı Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesi 875 Ada 26 Parsel numaralı taşınmazlar sınırındadır.
2. Planlama alanı sınırları içindeki fonksiyon "Sağlık Tesis Alanı" ve "Trafo Alanı"dır.
3. Sağlık Tesisi Alanında E=2.00, Yençok=30.00 m TAKS=0.40'tır.
4. Planlama alanına yönelik hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13.07.2018 tarihinde onaylanan "Tekirdağ İli, Ergene İlçesine Bağlı Marmaracık, Ulaş, Sağlık ve Yeşiltepe Mahallelerini Kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. 01/12/2016 tarihinde onaylanan "Ergene Belediyesi İlçe Hastanesi (Sağlık Tesisi Alanı) Toprak Koruma Projesi" nde belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Taşkın alanına ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü) 10.08.2018 tarih ve 1151 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacak ve gerekli önlemler alınacaktır. 875 ada 26 parselin kuzeydoğu sınırından itibaren 30.00 m'lik alan içerisinde hiçbir surette yapı yapılamaz.
7. Planlama alanında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde ilgili K.T.V.K.B.K.'na bilgi verilerek uygulama yapılacaktır.
8. Planlama alanında yer alan kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

**Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Marmaracık Mahallesi,
875 ada 26 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği**

9. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü) 30.07.2018 tarih ve 10542 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

10. 167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun ve DSİ'nin 05.11.2009 tarih ve 27397 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Ergene ve Meriç Havzaları Yeraltı Suyu İşletme Sahasına İlişkin Tebliğ" hükümlerine uyulacaktır.

11. Yapılması planlanan faaliyetin inşaat ve işletme dönemlerinde oluşacak atıkların bertarafı konusunda 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun Yeraltı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği'ne uyulacaktır.

12. 19.12.2007 tarihli 26735 sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği, Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, TESKİ İçme Suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği ve TESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır

13. Planlama alanında, yapılacak her türlü yapıya ilişkin mimari projelerde, tadilatlarında ve uygulamalarında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile konusuna göre ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

14. D 100 Karayolundan 40 m çekme mesafesi belirlenmiş olup, söz konusu çekme mesafesi Sağlık Tesisi Alanına yönelik ulaşım bağlantılarının (giriş çıkış, yan yol vb) vaziyet planında belirlenmesi amaçlı bırakılmıştır. İlgili belediye başkanlığı tarafından planlama alanı ve çevresini de kapsayacak şekilde revizyon imar planı yapılması halinde bu alanın bir kısmı yol olarak düzenlenecektir.

15. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün (1.Bölge Müdürlüğü) 27.07.2018 tarih ve 285675 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.

16. Karayoluna cepheli parsellerde Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.

17. Parsellere yan yol üzerinden giriş çıkış talep edilmesi halinde ayrıca Bölge Müdürlüklerine başvuruda bulunulması, kavşak düzenlenmesi yapılması halinde Karayolları proje standartlarına uygun hazırlanacak kavşak projelerinin Karayolları Bölge Müdürlüğüne sunulması gerekmekte olup Karayolu Kamulaştırma Sahası içerisinde yapı yapılamaz.

18. Bu plan, plan paftaları, plan hükümleri, plan açıklama raporu ile bir bütündür. Plan ve plan hükümlerine aykırı hiçbir uygulama yapılamaz. İmar planında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yer almayan hususlarda, Mer'i İmar Planı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri ile Diğer Kanun ve Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Marmaracık Mahallesi,
875 ada 26 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği**

**Tekirdağ ili, Ergene İlçesi, Marmaracık Mahallesinde
yer alan, 875 ada 26 parsele ilişkin
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı,
EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil sayfadır.-**

...../...../.....

T.C.

**ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIğI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.**