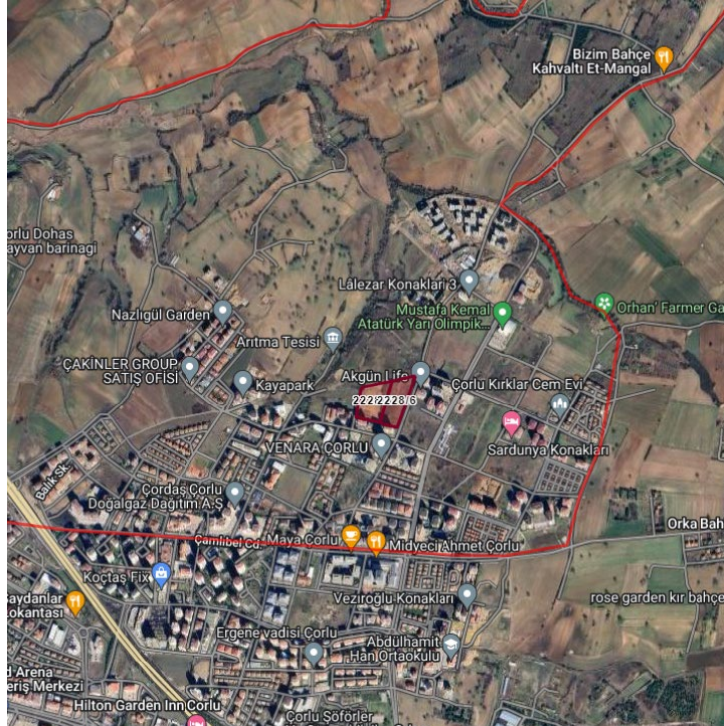


TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ
NUSRATIYE MAHALLESİ 2228 ADA 5 ve 6 PARSEL SAYILI
TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Nisan 2023

İÇİNDEKİLER

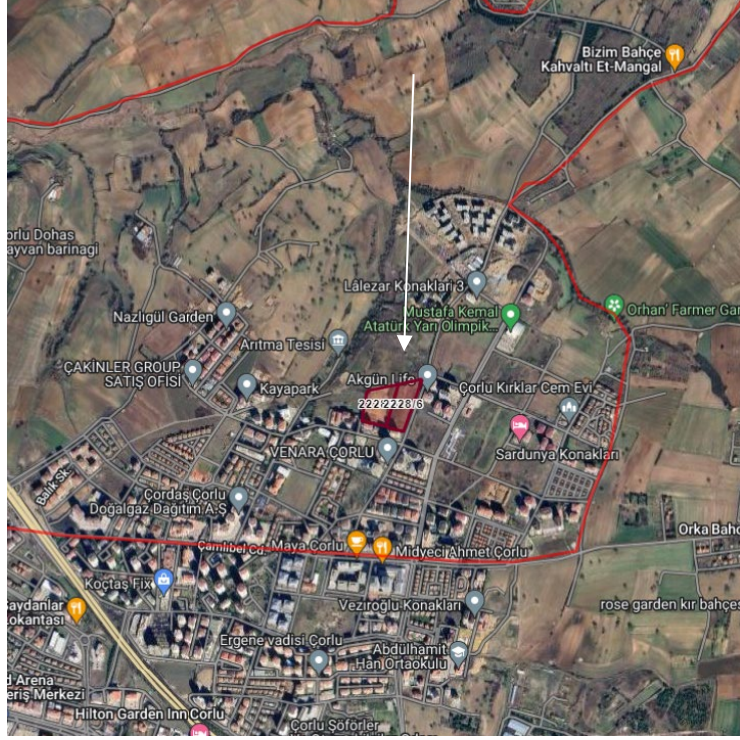
ŞEKİL LİSTESİ	2
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. MÜLKİYET DURUMU	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	5
3.1. MERİ İMAR PLANLARI	5
4. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	6
5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	8

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu.....	3
Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Konumu	3
Şekil 3 2228 Ada 5 ve 6 Parsel Öznitelik Bilgileri	4
Şekil 4 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Nazım İmar Planları	5
Şekil 5 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Uygulama İmar Planları.....	6
Şekil 6 2228 Ada 5 ve 6 Parsel Yerleşime Uygunluk Durumu.....	6
Şekil 7 ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar Tablosu.....	7
Şekil 8 ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Tablosu	7
Şekil 9 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	8

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 2228 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar içerisinde kalmakta olup, 24.606,00 m² alanı kapsamaktadır.



Şekil 1 Planlama Alanının Konumu

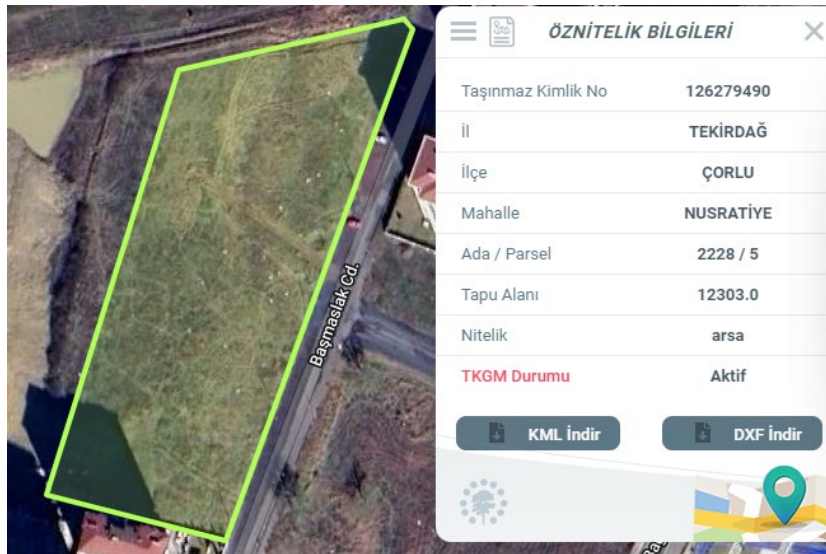
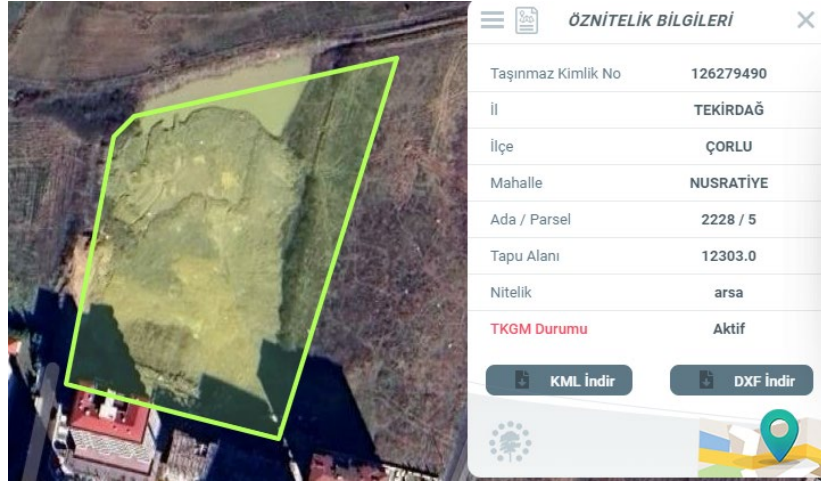


Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Konumu

Planlama alanı Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 2228 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazları kapsamaktadır. D-100 (Çorlu Çevre Yolu kısmı) Karayoluna 1,10 km. mesafede bulunmaktadır.

2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alan 2228 ada 1 parsel 21/12/2022 Tarihli İfrazen Taksim (Tsm) İşlemi ile 2228 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar olarak ifraz edilmiştir. Söz konusu parseller şahıs mülkiyetinde olup parsellerin toplam büyüklüğü 24.606,00 m² olmakta birlikte planlama sınırı söz konusu iki parselin tamamını kapsamaktadır. Parseller Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken satış işlemleri Yençok=6 Kat şartı olacak şekilde satışa çıkarılmış, söz konusu parseller bu koşula uygun olacak şekilde satılmıştır. Bu kapsamda satış koşuluna uygun olarak plan değişikliğine ihtiyaç duyulmaktadır.

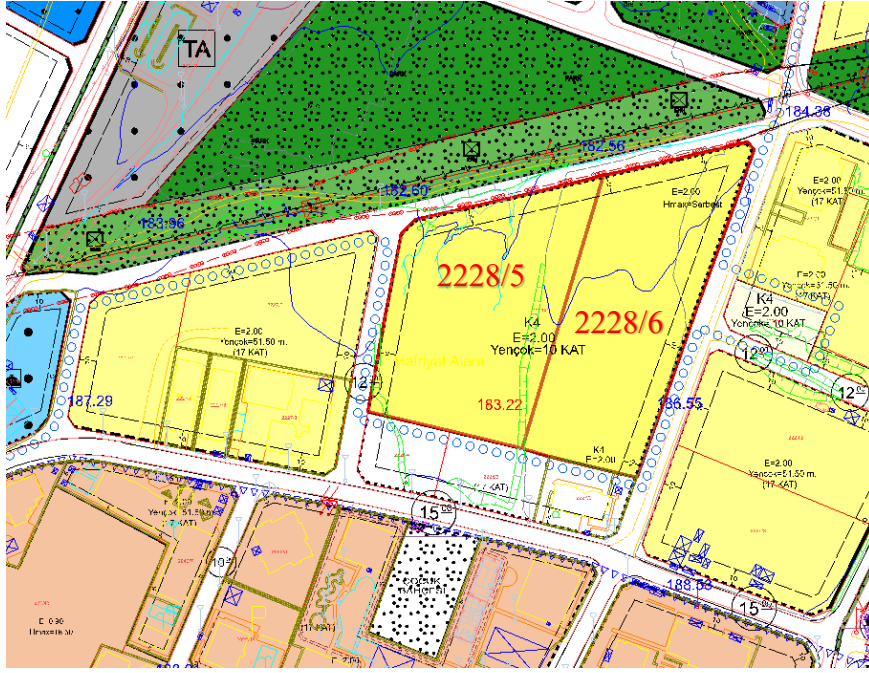


Şekil 3 2228 Ada 5 ve 6 Parsel Öznitelik Bilgileri

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1. MERİ İMAR PLANLARI

Planlama alanı Ayrıca alt ölçekli imar planları incelendiğinde; imar planı değişikliğine konu alan 246 sayılı Çorlu Belediye Meclis Kararı ile 05.12.2013 tasdik tarihli “Çorlu İlçesi 1/5000 Ölçekli Revizyon İlave Nazım İmar Planı Gelişme Konut Alanı’nda yer almakta olup F19-C-07-C paftasında kalmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Nazım İmar Planları

Planlama alanı ölçekli imar planları incelendiğinde; imar planı değişikliğine konu alan 13.06.2018 tasdik tarihli “Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin ve Nusratiye Mah. Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda K4 Konut Alanı’nda yer almakta olup F19-C-07-C-3-B ve F19-C-07-C-2-C paftasında kalmaktadır.

Yapı temelleri Ergene formasyonunun mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

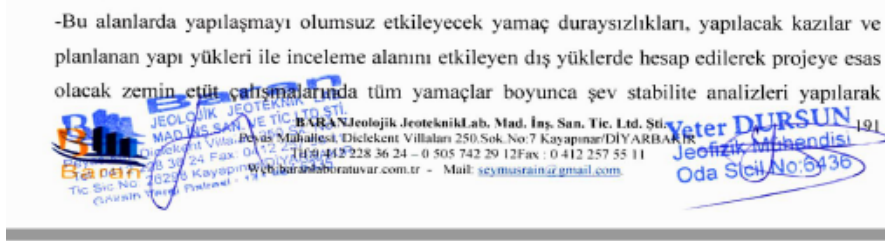
Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı, komşu ve kendi parsellerinin güvenliği sağlanmalıdır.

Yeraltısuyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) analizleriyle yapılarak alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Şekil 7 ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar Tablosu



Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin-Nusretiye Mahalle Sınırları İçindeki Toplu Konut Alanında İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

ayrıntılı olarak incelenmeli ve stabiliteyi sağlayacak (palye, istinat yapıları, forekazık, iksa vb.) mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.

-Mevcut olan ve kazılar sonucu oluşacak şevler yapılaşmaya zarar vermeyecek şekilde oluşturulmalı ve tekniğine uygun kalıcı istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.

-Yapı temelleri Ergene Formasyonunun stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı ya da taşıtırılmalıdır. Yapı temelleri yapay dolguya oturtulmamalıdır.

-Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme-oturma-farklı oturma-taşıma gücü vb.) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediye teknik elemanları kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

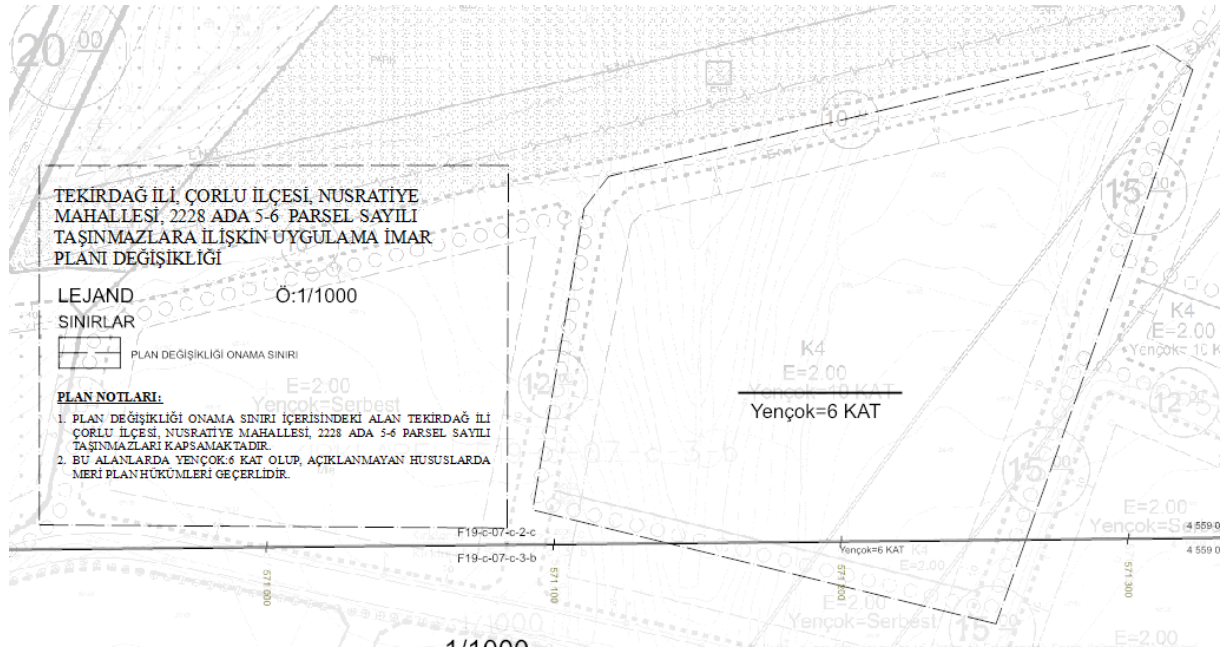
-Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Şekil 8 ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Tablosu

5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

2228 Ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazların içerisinde bulunduğu alan, Meri planlarda K4 Konut Alanı olarak belirtilmiştir. Yençok=10 KAT ve E:2.00 olarak yapılaşma izni bulunmaktadır. Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 2228 ada 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde ise Yençok: 6 Kat olarak yapılaşma koşulu belirtilmiştir. Açıklanmayan hususlarda 13.06.2018 tasdik tarihli "Tekirdağ ili, Çorlu İlçesi, Kemalettin ve Nusratiye Mah. Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" hükümleri geçerlidir.



Şekil 9 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 2228 Ada, 5 ve 6 Parsellere ait -2- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 8 sayfadır.