



TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

KAZİMİYE MAHALLESİ

**202 ADA 82-142-240-242-243 PARSELLER İLE
1472 ADA 3 PARSELİN GÜNEYBATISINDA Kİ
TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	2
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	3
4. PLAN NOTLARI	5
5. EKLER.....	6

ŞEKİL VE TABLO DİZİSİ

1. Şekil 1: Planlama Alanının Yeri.....	2
2. Şekil 2 : 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı.....	3
3. Şekil 3 : Mevcut – Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	4
4. Şekil 4 : 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı.....	5
5. Tablo 1: Yapılan Plan Değişikliğe Konu Hesap Tablosu.....	4

1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Tekirdağ İli Çorlu İlçesinin kuzeybatısında bulunan Kazımiye Mahallesi içerisinde kalmaktadır. Bahse konu alanın çevresinde, şehrin en işlek caddesi olan Salih Omurtak Caddesi ve bağlantı yollarından Dumlupınar Caddesi, Cahit Sıtkı Tarancı Caddesi, Cahit Sıtkı Tarancı 1. Sokak bulunmaktadır. Etrafında Trafo Merkezi, Park Alanı, Askeri Alanı, Konut Alanları, Okul Alanı gibi çeşitli fonksiyona sahip alanlar bulunmaktadır.

Şekil 1’de görülen planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında F19C07C4D nolu paftada bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Yeri

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İlçemiz Kazımiye Mahallesi 202 ada 82-142-240-242-243 nolu parseller ile 1472 ada 3 nolu parselin güneybatısında ki tescil dışı alan, “Çorlu İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” nda kalmaktadır. Mer’i İmar Planı Şekil 2’de görülmektedir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde “Konut Alanı”, “Park Alanı” ve “Yol” fonksiyonunda yer alan 202 ada ve çevresi, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesine istinaden gerçekleştirilecek uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), %45’in üzerinde çıkması sonucu imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

İlçemiz Kazımiye Mahallesi 202 ada ve çevresinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılmak istenmekte olup DOP oranı, yasal sınırların üzerinde çıkmaktadır. Ayrıca, bölgede Enerji Nakil Hatların (ENH) bulunması sebebiyle, mevcut plan kararlarının gerçekleşmesini zorlaştırmaktadır.

202 ada 142-240-243 nolu parselleri kapsayan “Ayrık Nizam 6 Kat” yapılaşma koşuluna sahip “Konut Alanı” fonksiyonunda kalan alanın, sadece DOP oranına uygun olacak şekilde yüzölçümünde değişiklik yapılmış olup yapılaşma koşulu korunmuştur. Söz konusu parseller

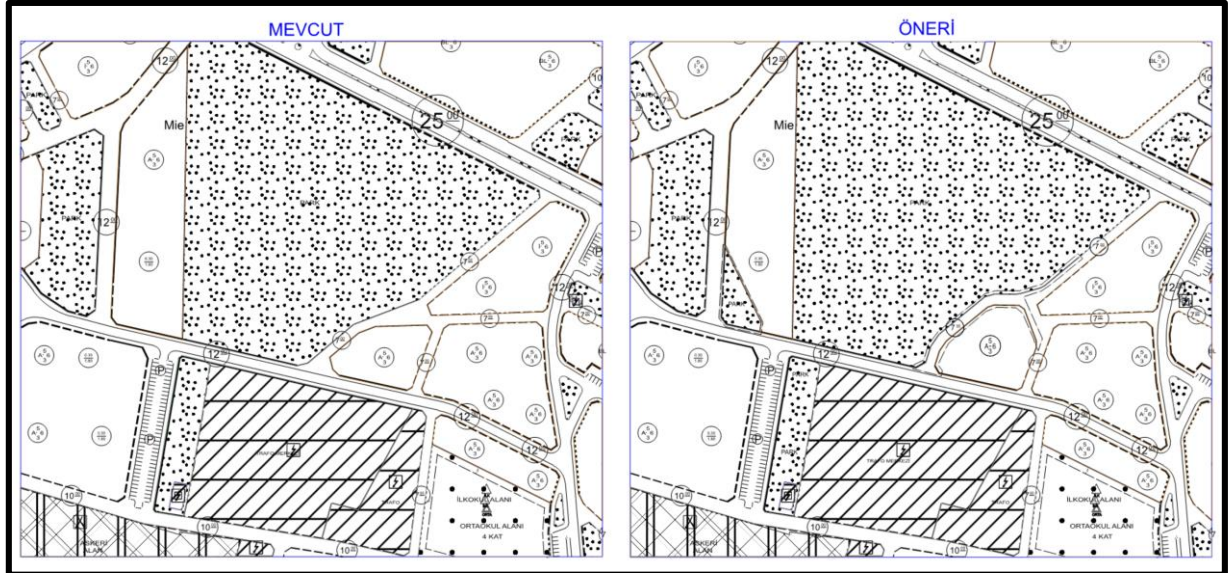
çevresinde de “Yol” ve “Park Alanı” düzenlemesine gidilmiş olup ENH alanlarına dikkat edilerek değişiklik yapılmıştır.

Ayrıca, 1472 ada 3 nolu parselin bulunduğu “Konut Alanı” adasında kalan tescil dışı alanda, pylon yeri bulunmakta olup plan kararlarına uygun şekilde yapılaşmamaktadır. Dolayısıyla düzenleme yapılan Park Alanı, 1472 ada 3 nolu parselin güneybatısında kalan tescil dışı alana konu olmuştur.

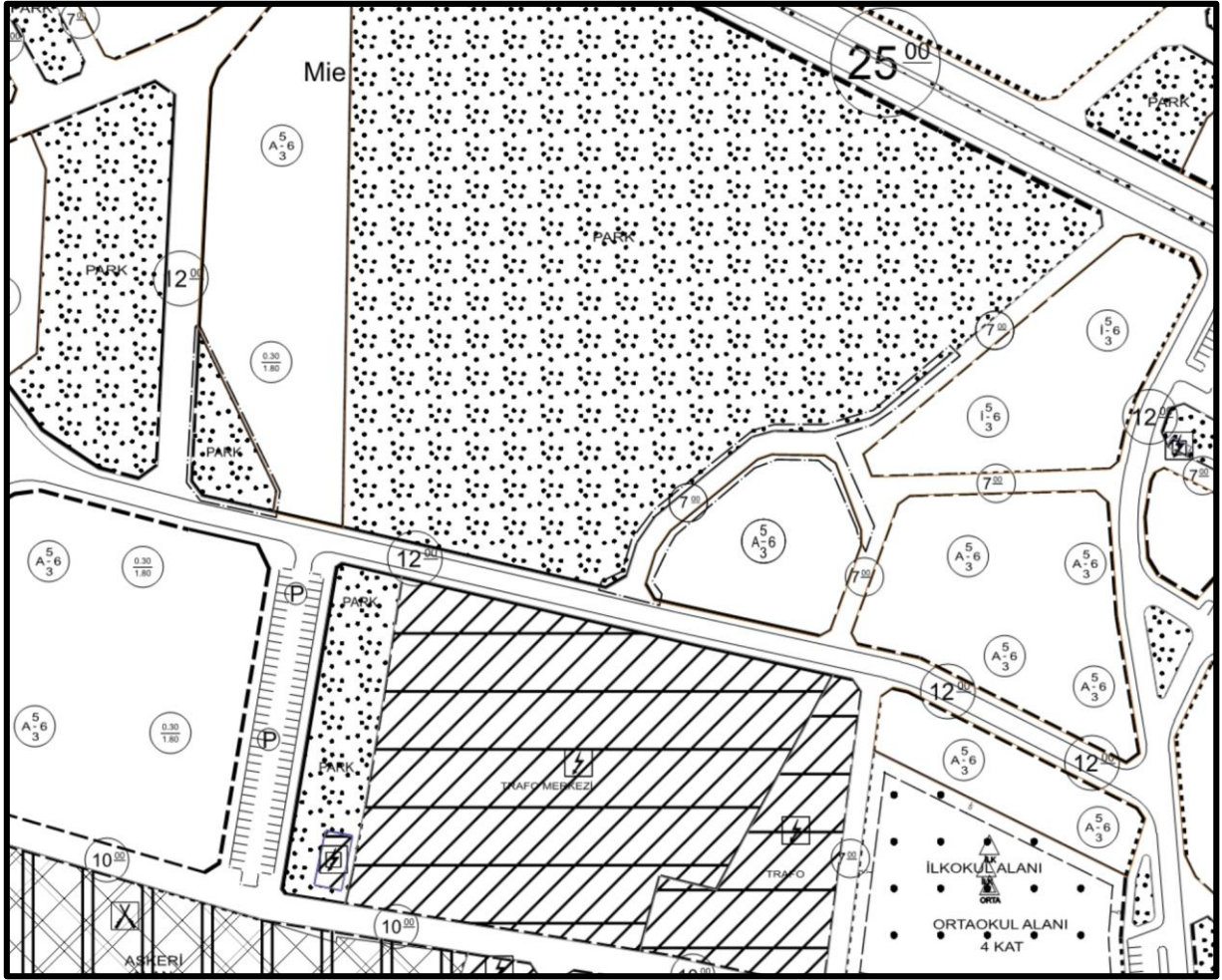
Yapılan plan değişikliğinde bahse konu alanlarda yapılaşma koşulları korunmuş olup yüzölçümlerinde değişiklik yapılmıştır. "Konut Alanı" nda, toplam 175.82 m² azalma olsa da toplam inşaat alanı 13.42 m² olarak artmaktadır. Dolayısıyla değişiklik yapılan alan içerisinde, nüfus hesabı yapıldığında mevcut nüfusun korunduğu görülmektedir. "Park Alanı" nda ise toplam 356.34 m² artmaktadır. (Tablo 1)

ALANLAR	MEVCUT						ÖNERİ					
	FONKSİYON	YAPILAŞMA KOŞULU	ALAN	İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN m ²	KİŞİ	FONKSİYON	YAPILAŞMA KOŞULU	ALAN	İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN m ²	KİŞİ
202 Ada 240 Parsel	Konut Alanı	Ayrık Nizam 6 Kat	2,880.95 m ²	6,914.28 m ²	45 m ²	153	Konut Alanı	Ayrık Nizam 6 Kat	3,705.74 m ²	8,893.77 m ²	45 m ²	197
1472 Ada 3 Parsel ve Tescil Dışı Alan	Konut Alanı	Ayrık Nizam 6 Kat	10,263.12 m ²	18,473.61 m ²	45 m ²	410	Konut Alanı	Ayrık Nizam 6 Kat	9,155.94 m ²	16,480.692 m ²	45 m ²	366
	Konut Alanı	TAKS: 0.30 KAKS: 1.80					Park Alanı	-				
TOPLAM	Konut Alanı	-	13,144.07 m ²	25,387.89 m ²	45 m ²	563	Konut Alanı	-	12,861.68 m ²	25,374.46 m ²	45 m ²	563
							Park Alanı	-	1,105.00 m ²	-	-	-

Tablo 1: Yapılan Plan Değişikliğe Konu Hesap Tablosu



Şekil 3: Mevcut – Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 4: Öner'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN NOTLARI

Planlama alanında, “Tekirdağ İli Çorlu İlçesi İlave Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” Plan Notları geçerlidir.