

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 07.04.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 13

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 07.04.2026 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel numaralı taşınmazda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi.

Talep: 14.07.2021 tarih 1313 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında; 4700 parsel ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek onaylanması talep edilmektedir.

Mülkiyet Bilgileri: Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parselin niteliği "tarla" ve yüzölçümü **3125,92 m² olup mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.**

Meri İmar Planlarındaki Durumu: 11.11.2020 tarih 1160 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 4700 parselin bir kısmı "Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında (50 kişi/ha altında)" bir kısmı da "Park ve Yeşil Alan" fonksiyonunda kalmaktadır.

14.07.2021 tarih 1313 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 4700 parselin bir kısmı "Park Alanı" bir kısmı "Ayrıık Nizam 3 kat, Konut Alanı" bir kısmı da "Yol" olarak planlanmıştır.

Teklif İmar Planı Değişikliğindeki Durumu: Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 4700 parselin 2842 m² si "Emsal:1.20, Yükseklik en çok 12.50 metre yapılaşma hakkına sahip Sosyal Tesis Alanı" olarak ve "Park Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Marmaraereğlisi Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 13.06.2024 tarih 9768826 sayılı yazısında; *"..Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel numaralı 3.160,00 m² yüzölçümlü, Hazine adına tescilli ve imar planında park ve konut alanında kalan taşınmazın, imar planının sosyal tesis alanı veya turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi için gerekli plan tadilatının yapılarak sonucundan Kaymakamlığıımıza (Milli Emlak Şefliği) bilgi verilmesini..."* denilmektedir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi için alınmış Kurum görüşünde;

Marmaraereğlisi Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 13.08.2024 tarih 10187979 sayılı yazısında;

"...mevcut nazım imar planı ve uygulama imar planında Park Alanı olarak kullanıma ayrılan taşınmazın fonksiyonunun Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmesinde Hazinesinin hak ve menfaatleri açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı .." denilmektedir.

Marmaraereğlisi Cumhuriyet Başsavcılığı Bakanlık Muhabere Bürosunun 02.03.2026 tarih 2025/823 sayılı yazısında; *"..Sosyal tesis inşa edilmek üzere mülkiyeti Hazineye ait olan*

Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Yeniçiftlik mahallesi, 4700 parselde bulunan 3.160,00 m² yüzölçümlü taşınmazın sosyal tesis inşa edilmek üzere Adalet Bakanlığına tahsisi Cumhuriyet Başsavcılığımızca talep edilmiştir.

Neticeten 59060100150 taşınmaz nolu, Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Yeniçiftlik mahallesi, 4700 parsel numaralı 3.160,00 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının 420 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri doğrultusunda Sosyal Tesis olarak kullanılmak üzere 2 yıl süreyle tahsisine ilişkin işlemler tamamlanmıştır...

..4700 parsel numaralı taşınmazın sosyal tesis alanı olarak fonksiyon değişikliğine yönelik Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının yapılması hususunda;..” denmektedir.

Tekirdağ Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün 04.03.2026 tarih 15070216 sayılı yazısında; “..Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 09/02/2026 tarih ve 14851838 sayılı yazıları ile Adalet Bakanlığına (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) 2 (iki) yıl süre ile ön tahsisi yapılan **4700 parsel no.lu** taşınmazın sosyal tesis alanı olarak fonksiyon değişikliğine yönelik Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatının yapılması istenilmektedir..” denmektedir.

Değerlendirme ve Sonuç: Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

- 1- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6.maddesinin 2.fıkrasında “*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.*” denilmekte olup; imar mevzuatı gereği alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanması gerekmekte olduğundan bahisle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği eş zamanlı hazırlandığından üst ölçekli imar planına aykırılık teşkil etmemektedir.
- 2- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı İlkeleri” başlıklı 21. Maddesinin 2.fıkrasında “*Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.*” denilmekte olup imar mevzuatına uygun olarak hazırlandığı kanaatine varılmıştır.
- 3- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıkları 26. Maddesinin 3. Fıkrasında “*İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: ... b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait*

olması zorunludur.” denilmektedir. Bu kapsamda incelendiğinde; söz konusu imar planı değişikliği teklifinin imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varılmıştır.

KOMİSYON KARARI: Yapılan çalışmalar sonucunda; Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel numaralı taşınmaza yönelik sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılmasının uygun olduğu değerlendirilmiş olup konunun mecliste değerlendirilmesine komisyonumuzca karar verilmiştir.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

Habip DURMAN

KATILMADI

Uğur KAYA

Nilüfer TEMUR

KATILMADI