

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 26.02.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 9

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 06.01.2026 tarihli toplantısında 92019 sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konusunun görüşülmesi.

TALEP: Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, 68 ada 100 numaralı parselin inşaat için yeterli derinlik ve cephe şartlarını sağlayamadığından bahisle inşaat yapılabilmesine olanak sağlamak amacıyla çekme mesafelerinde düzenleme yapılarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde incelenerek değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Meri İmar Planlarındaki Durumu: Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel; 20.09.2016 tarih ve 1150 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde 180 kişi/ha yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

10.01.2018 tarih ve 126 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap Revizyon ve Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup 238,41 m² yüzölçümlü "Ayrık Nizam, 3 Kat, %30 Taban Oturumu, %90 Toplam İnşaat Alanı" yapılaşma koşullarına sahip şahıs mülkiyetli arsa vasıflı taşınmazdır. Söz konusu parselin bulunduğu Konut adasında yapılaşma koşulları ön cepheden 5 metre, arka ve yan cephelerden 3 metre olarak belirlenmiştir. 68 ada 100 parselin cephe uzunlukları ön ve arka cephe 20,5 metre, yan cepheler ise 11 ve 12 metre uzunluğa sahiptir.

Teklif İmar Planındaki Durumu: Teklif edilen imar planı değişikliğinde; 68 ada 100 parselde konut adasındaki yapılaşma koşullarına göre inşaat yapılmak istendiğinde yetersiz kalan derinlik şartından dolayı nitelikli bir yapı yapılamamakta olup bu mağduriyeti gidermek için ön ve arka bahçe mesafesi 2 metre olarak planlanmıştır. Meri imar planında 238 m² olan konut alanında değişikliğe gidilmemiş olup öneri imar planında da 238 m² olarak korunmuştur.

Teklif imar planı değişikliği plan notlarında;

"Planlama Alanı Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi, 68 ada, 100 no'lu parseli kapsamaktadır.

Planlama alanı içindeki fonksiyon "Konut Alanı"dır.

Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat'dır.

Arka Bahçe mesafesi bina derinliği sağlanıncaya kadar 1 metreye kadar düşürülebilir.

Marmaraereğlisi-Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap REVizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan notlarının 2.6.1. maddesi uygulanmayacaktır.

Planlama alanında açıklanmayan diğer hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir." denilmektedir.

Değerlendirme: Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelendiğinde;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında "Mekansal 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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." Denilmekte olup; söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanmış olup **aykırılık teşkil etmemektedir.**

Teklif imar planı değişikliğinde; nüfus ve yüzölçümünde herhangi bir değişiklik yapılmamış olup ana ulaşımı aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Parsel Büyüklükleri" başlıklı madde 6 (3) "Parsel derinlikleri:

a)Konut ve ticaret bölgelerinde:

1)Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

2)Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden,

Az olamaz..." hükmü ve aynı madde 5 bendinde "Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez." Hükmü bulunmakta olup söz konusu parsel yeterli parsel derinliğini karşılamamaktadır.

Teklif plan notlarında; söz konusu parselde bina derinliği, ancak 2 metrenin altına düşürüldüğü taktirde sağlanabildiğinden bahisle "4. Arka Bahçe mesafesi, bina derinliği sağlanıncaya kadar 1 metreye kadar düşürülebilir." Hükmü bulunmakta ve kat irtifakı tesis edilmek istendiği taktirde "5. Marmaraereğlisi-Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap Revizyon+İlave Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 2.6.1. Maddesi uygulanmayacaktır." Hükmüne istinaden Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2021 tarih ve 1291 Sayılı Meclis Kararıyla onaylanan plan notu maddesinde "Bir parselde, aralarında en az 6 metre mesafe bırakılarak birden fazla konut bloğu yapılması durumunda; yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için blok içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa payı en az 175 m2 olma şartı aranacaktır." denmekte olup söz konusu parsel için uygulanmayacaktır.

KOMİSYON KARARI: Yapılan incelemeler sonucunda; Sultanköy Mahallesi 68 ada 100 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi komisyonumuzca oy birliğiyle uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 03.03.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 10

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 03.03.2026 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Yeniçiftlik Mahallesi 9640 parsel ile 851 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alana ait fonksiyon değişikliğine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konusunun görüşülmesi.

851 ada 1 parselin kuzeyinde kalan alan tescil harici olup, 1391,14 m² büyüklüğe sahip 9640 parsel şahıs mülkiyetindedir.

Yeniçiftlik Mahallesi 9640 parsel; Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2026 tarih 101 sayılı Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Park Alanı" fonksiyonunda, Yeniçiftlik Mahallesi 851 ada 1 parselin kuzeyinde kalan tescil harici alan da "Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Yeniçiftlik Mahallesi 9640 parsel; 14.07.2021 tarih 1313 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ayrık nizam 3 kat, %25 taban oturumu, %75 toplam inşaat alanını kapsayan Konut Alanı" fonksiyonunda, 851 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan bölge ise "Park Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Teklif edilen imar planı değişikliğinde; Yeniçiftlik Mahallesi 9640 parsel "Park Alanı" olarak, Yeniçiftlik Mahallesi 851 ada 1 parsel ise "Ayrık nizam 3 kat, %25 taban oturumu, %75 toplam inşaat alanını kapsayan Konut Alanı" olarak önerilmiştir.

Meri imar planında konut alanı fonksiyonuna sahip 9640 parsel 1391,14 m² yüzölçümüne sahip olduğundan teklif imar planında 9640 parsel park alanı olarak değiştirilmiş ve 851 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan park alanına 1391,087 m²'lik konut alanı ayrılmıştır.

Teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin plan notlarında;

"1. Planlama sınırı Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Mahallesi sınırları içinde 9640 parsel ile 851 ada 1 parselin kuzeyindeki tescil harici alanı kapsamaktadır.

2. Planlama alanı sınırları içindeki fonksiyon "Konut Alanı" ve "Park ve Yeşil Alan"dır.

3. Konut Alanında yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS=0,25 KAKS=0,75'dir.

4. 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." denmektedir.

Yeniçiftlik Mahallesi 9640 parsel ile 851 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alana ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelendiğinde;

1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında "Mekansal 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; söz konusu 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, imar mevzuatına **aykırılık teşkil etmemektedir.**
2. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar Planı Değişiklikleri" başlıklı 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 uygulamanın 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 hazırlandığı** kanaatine varılmıştır.

KOMİSYON KARARI: Yapılan çalışmalar sonucunda; Yeniçiftlik Mahallesi 9640 parsel ile 851 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alana ait fonksiyon değişikliğine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Nilüfer TEMUR

Üye

	T.C. MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ	TOPLANTI TARİHİ 03.03.2026
	İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI	KARAR NUMARASI 11

GÜNDEM: Belediye Meclisimizin 03.03.2026 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Yaz-Kış Bahçesi Uygulama Esasları konusunun görüşülmesi.

KOMİSYON KARARI: Yapılan çalışmalar sonucunda; Yaz-Kış Bahçesi Uygulama Esasları komisyonumuzca oy **birliğiyle** uygun bulunmuştur.

İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA
Üye

KATILMADI

Nilüfer TEMUR
Üye