

|                                                                                   |                                                                                      |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p style="text-align: center;"><b>T.C.</b><br/><b>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b></p> | <p style="text-align: center;"><b>TOPLANTI TARİHİ</b><br/><b>30.06.2025</b></p> |
|                                                                                   | <p style="text-align: center;"><b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b></p>           | <p style="text-align: center;"><b>KARAR NUMARASI</b><br/><b>163</b></p>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 07.04.2025 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Sultanköy Mahallesi 2045 parsel, 2202 parsel, 88-89-90 adalar ile 767-768 parsel numaralı taşınmazların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce hazırlanan Plan İnceleme Raporlarının görüşülmesi.

Tekirdağ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden gelen inceleme raporunda;

- Sultanköy Mahallesi 2045 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10,11 ve 26. Maddesinin 1,2 ve 3 (b) bendine,
- Sultanköy Mahallesi 2202 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; İmar Kanununun Ek Madde 8'e ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 26. Maddesinin 1 ve 2 fıkrasına,
- Sultanköy Mahallesi 88,89,90 ve 91 numaralı adalar ile 767 ve 768 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile; İmar Kanununun Ek Madde 8'e ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 1. Ve 2. Fıkrasına ve 11. Maddesine aykırı hareket edildiği tespit edilip tarafımıza gönderilmiştir.

Sultanköy Mahallesi 2045 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile park alanının özel rekreasyon alanına dönüştürüldüğü ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 2. Bendinde "...sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." Hükümünün yer aldığı ilaveten plan değişikliği ile eşdeğer park alanının ayrılmadığı belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin "i" bendinde "*Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.*" hükmü ve adı geçen yönetmeliğin eklerinde yer alan EK-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun Açıklamalar kısmındaki 8. maddesinde "*İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.*" Ve EK-1-d Uygulama İmar Planının Açıklamalar kısmındaki 8. Maddesinde de "*Eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesisler gibi sosyal altyapı alanlarının özele dönüştürülmesine yönelik plan değişikliklerinde kullanımın başına "ÖZEL" ifadesi ile sembole "Ö" harfi eklenir. Açık veya kapalı spor alanları uygulama imar planında kullanıma "Ö" harfi eklenmek suretiyle değişiklik yapılarak özel nitelikte yapılabilir.*" Hükümleri yer almaktadır.

Bu bağlamda park alanları da sosyal teknik altyapı alanı olduğundan altyapı standartlarını düşüren bir plan değişikliği yapılmamıştır. İlaveten Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Eklerinde yer alan açıklamalar doğrultusunda plan gösteriminde de herhangi bir kanuna aykırılık bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmaz şahıs/shahıslar mülkiyetinde olduğundan söz konusu parselde farklı bir plan kararı getirilmesine istinaden kamulaştırma yükü doğabileceği gibi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 de yer alan Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri de sağlanamamış olacaktır.

Sultanköy Mahallesi 2202 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 10.01.2018 onay tarihli uygulama imar planında konut alanı fonksiyonuna sahip olan

taşınmaz ticaret+turizm+konut alanı olarak değiştirilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinin "b" bendinde "Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür." hükmü yer almakta olup bahse konu taşınmazın bulunduğu planın plan notlarında yer alan "1.10.Ticaret+turizm+konut alanları (karma kullanım alanları): tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin ya da tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Ticaret+konut, turizm+ticaret+konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. 1.10.1.Söz konusu alandaki konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam k.a.k.s. değerinin % 80'ini aşamaz." hükümleri uyarınca öneri imar planı gereği taşınmazda %80 konut dahi kullanılsa 2018 onaylı plandan daha az konut kullanımına yer verilmiş olacaktır. Raporda belirtilen İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde "**Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.**" hükmü yer almaktadır. İlaveten 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 44 üncü maddesi, Ek 8 inci maddesi ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 nci maddesine dayanılarak hazırlanan 15.09.2020 tarih ve 31245 sayılı yürürlüğe giren İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesi uyarınca yapılan plan değişikliği dapa konu edilmiş olup belirlenen değer artış bedeli 11.08.2022 tarihinde mal sahibine tebliğ edilmiş ve bedel mal sahibi tarafından ödenerek meydana gelen değer artışı, değer artış payı olarak kamuya kazandırılmıştır.

Sultanköy Mahallesi 88,89,90 ve 91 numaralı adalar ile 767 ve 768 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile planlama alanında yer alan ve özel mülkiyette olan taşınmazların İmar Kanunu 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon planı çerçevesinde oluşmuştur. Söz konusu parselasyon planı Marmaraereğlisi Belediye Encümeni'nin 25.05.2016 tarih ve 181 nolu Kararı ile hazırlanmıştır. Hazırlanan uygulama dosyası 01.06.2016 tarih ve 182 nolu Marmarereğlisi Belediye Encümen Kararı ile onaylanmak üzere Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. Gönderilen uygulama dosyası Tekirdağ Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 21.07.2016 tarih ve 503 nolu Kararı ile aynen onaylanmış ve bu karar 05.08.2016 tarih ve E.23030 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Harita Şube Müdürlüğü yazısı ile Marmaraereğlisi Belediye Başkanlığına tebliğ edilmiştir. Uygulama dosyası 08.08.2016 – 07.09.2016 tarihleri arasında Marmaraereğlisi Belediye Başkanlığı tarafından askıya çıkarılmış ve 07.09.2016 tarih ve 344 nolu Marmarereğlisi Belediye Encümen Kararı ile kesinleştirilerek 08.09.2016 tarih ve 2503 nolu Marmarereğlisi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı Tapu Kadastro Şefliği'ne gönderilmiştir.

Bununla birlikte Sultanköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon Nazım İmar Planı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.09.2016 tarih ve 1150 sayılı Kararı ile onaylanmış olup 30.09.2016 – 31.11.2016 tarihleri arasında Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nce askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içinde yapılan 70 adet itiraz, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nde karara bağlanmış olup söz konusu plan kesinleşmiş ve kesinleşen plan 11.01.2017 tarih ve E.944 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile Marmarereğlisi Belediyesi'ne tebliğ edilmiştir.

11.10.2012 tarih ve 2012/12 sayılı mülga Sultanköy Belediye Meclisi'nce onaylanan uygulama imar planına göre hazırlanarak onaylanan ve 07.09.2016 tarihinde kesinleşen parselasyon planı dosyasına aykırı olarak, 20.09.2016 tarihinde onaylanan nazım imar planında, pasif yeşil alan planlanmıştır. Bu aykırılık plan askı süreçlerinde ilgili idareler ve parsel malikleri tarafından gözden kaçırılarak itiraz edilmemiş ve uygulama imar planı da aynı şekilde onaylanmıştır.

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2021 tarih ve 1292 sayılı Kararı ile onaylanan nazım imar planı değişikliği ve uygun olarak hazırlanmış iş bu uygulama imar planı değişikliği dosyası, plan kademeleri arasındaki uyumun sağlanması amacıyla hazırlanmıştır. Öneri uygulama imar planı

değişikliği, 5.016,00 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır ve bu alandaki 940,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Pasif Yeşil Alan" alan kaldırılmış, 767 ve 768 parsel sınırlarında kalan yaya yolu üzerinde 318,00 m<sup>2</sup> büyüklüğünde pasif yeşil alan nazım imar planı uyarınca önerilmiştir ve bu parsellere isabet eden konut adasının büyüklüğü sabit bırakılmıştır. Plan bütünündeki aktif yeşil alan miktarında azalma olmamıştır. Değişiklik teklifi öncesi durumda 18.875,00 m<sup>2</sup> olan konut alanı, parselasyon planı ile onaylanan durum ve yapılanma koşullarının aynı kalması kaydıyla tamamen konut alanı olarak önerilmiştir. Bu şekilde uygulama imar planının nazım imar planı değişikliğine uyumu sağlanmış ve mevcut durumda oluşan mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile kamulaştırma yükü ortadan kaldırılmış ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin 2. Bendinde yer alan "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 kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." Hükmü uyarınca planlar arası uyumlulukta sağlanmıştır.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler ve yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda Tekirdağ Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün inceleme raporu Sultanköy Mahallesi 2045 parsel ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yönünden komisyonumuzca **oy birliğiyle uygun bulunmamış** olup Sultanköy Mahallesi 2202 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Sultanköy Mahallesi 88,89,90 ve 91 numaralı adalar ile 767 ve 768 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yönünden Nilüfer TEMUR'un söz konusu plan değişikliklerinin nüfus yoğunluğunu arttırdığından dolayı kabul oyuna karşın komisyonumuzca **oy çokluğuyla uygun bulunmamıştır**.

## İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                                  |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>T.C.</b><br><b>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ</b><br><b>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>          | <b>KARAR NUMARASI</b><br><b>164</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 07.04.2025 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel ve 4717, 4639, 9133, 9087 parsellerin güneyindeki alana ilişkin sunulan imar planı değişiklikleri 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, 4717 ve 4639 parselin güney kısmında kalan alana, 9133 ve 9087 parselin güneyinde kalan yol olarak kamuya terk edilmiş alana ilişkin 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 m<sup>2</sup> olup mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir. 4717 ve 4639 parsellerin güney kısmında yer alan 1568.2 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip konut alanı ve 9133 ile 9087 parselin güneyinde kalan 901 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip yol olarak kamuya terk edilmiş alan bulunmaktadır.

**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.4717 ve 4639 parsellerin güney kısmında kalan 1568.2 m<sup>2</sup> lik alan “Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında (50 kişi/ha altında)” kalmakta olup 9133 ve 9087 parsellerin güneyindeki yol olarak kamuya terk edilmiş alan bulunmaktadır.

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 “Ayrık Nizam 3 kat, Konut Alanı” bir kısmı da “Yol” olarak, 4717 ve 4639 parsellerin güneyi “Ayrık Nizam 3 kat, Konut Alanı”olarak, 9133 ve 9087 parsellerin güneyi yol olarak kamuya terk edilmiş alan olarak planlanmıştır.

**Teklif İmar Planı Değişikliğindeki Durumu:**Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel ve 4717,4639,9133,9087 parsellerin güneyindeki alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 4700 parselin 2842 m<sup>2</sup> si “Emsal:1.20, Yükseklik ençok 12.50 metre yapılaşma hakkına sahip Sosyal Tesis Alanı” olarak ve 4717,4639,9133,9087 parsellerin güneyindeki alanlar da “Park Alanı” olarak düzenlenmiştir. 4700 parselin meri imar planında 2437 m<sup>2</sup>lik alana sahip park alanı kaldırılarak taşınmazın doğusunda yer alan 4717,4639,9133,9087 parsellerin güneyindeki alanlara toplamda 2469.2 m<sup>2</sup> park alanı olacak şekilde önerilmiştir. 4700 parselin meri imar planında 404.8 m<sup>2</sup>lik alana sahip konut alanı “Sosyal Tesis Alanı” olarak ,4639 ile 4717 parsellerin güneyinde yer alan 1568.2 m<sup>2</sup> lik alana sahip konut alanı park alanı olarak ve 9133 ile 9087 parsellerin güneyindeki yol olarak kamuya terk edilmiş alan park alanı olarak önerilmiştir.

Teklif imar planı değişikliğinin plan notlarında Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının plan notları geçerlidir denilmektedir.

Marmaraereğlisi Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği'nin 13.06.2024 tarih 9768826 sayılı yazısında; “..Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel numaralı 3.160,00 m<sup>2</sup> 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 Kaymakamlığımıza (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 Hazinenin hak ve menfaatleri açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı ..”* denilmektedir.

**Değerlendirme ve Sonuç:** Yeniçiftlik Mahallesi 4700 parsel ve 4717,4639,9133,9087 parsellerin güneyindeki alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde;

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6.maddesinin 2.fikrasında “*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 kademedeki 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.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı İlkeleri” başlıklı 21. Maddesinin 2.fikrasında “*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.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “İmar Planı Değişiklikleri” başlıklı 26. Maddesinin 3. Fikrasında “*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 hazırlandığı kanaatine varılmıştır.

İmar planı değişikliği teklifi onama sınırı içerisinde alanın, meri imar planı ile teklif imar planı değişikliğindeki arazi kullanım yerleri sayısal ortamdaki meri imar planı kullanılarak hesaplanmış olup; aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Buna göre planlama alanı yaklaşık olarak

5311.2 m<sup>2</sup> lik bir alan olup park alanları korunarak konut alanları ve sosyal tesis alanları yeniden düzenlenmiştir.

| FONKSİYON                | MERİ İMAR<br>PLANI ALAN(M <sup>2</sup> ) | ÖNERİ İMAR<br>PLANI ALAN<br>(M <sup>2</sup> ) | FARK                 |
|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| SOSYAL<br>TESİS<br>ALANI | 0 M <sup>2</sup>                         | 2842 M <sup>2</sup>                           | +2842 M <sup>2</sup> |
| PARK ALANI               | 2437 M <sup>2</sup>                      | 2469.2 M <sup>2</sup>                         | +32.2 M <sup>2</sup> |
| KONUT ALANI              | 1973 M <sup>2</sup>                      | 0 M <sup>2</sup>                              | -1973 M <sup>2</sup> |
| <b>YOL ALANI</b>         | 901.2 M <sup>2</sup>                     | 0 M <sup>2</sup>                              | -901.2               |
| <b>TOPLAM</b>            | 5311.2 M <sup>2</sup>                    | 5311.2 M <sup>2</sup>                         | 0 M <sup>2</sup>     |

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan inceleme sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA

Üye

**KATILMADI**

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                            |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>T.C.<br/>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ<br/>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>    | <b>KARAR NUMARASI<br/>165</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 07.04.2025 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Sultanköy Mahallesi 406 ada 8 ve 9 parseller ile 59 ada 35 parsel ile ilişkin imar planı değişikliği konusunun görüşülmesi.

**Talep:** “Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Sultanköy Mahallesi 406 ada 8 ve 9 parseller ile 59 ada 35 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Belediye Meclisinde görüşülerek onaylanması talep edilmektedir.

**Meri İmar Planlarındaki Durumu:** Sultanköy Mahallesi 406 ada 8 ve 9 parseller; 20.09.2016 tarih 1150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; 240 kişi/ha yoğunluklu konut alanında kalmaktadır.

Sultanköy Mahallesi 59 ada 35 parsel; 20.09.2016 tarih 1150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; 299 kişi/ha yoğunluklu konut alanı, 240 kişi/ha yoğunluklu konut alanı ve yolda kalmaktadır.

10.01.2018 tarih 126 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan Sultanköy Mahallesi Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon+İlave 1/1000 Ölçekli 1.Etap Uygulama İmar Planının sınırları dahilinde 406 ada 8 ve 9 parseller, ayrık nizam 4 kat konut alanı fonksiyonunda, 59 ada 35 parsel ayrık nizam 5 kat konut alanı ve yol fonksiyonunda kalmaktadır.

**Teklif İmar Planlarındaki Durumu:** Teklif edilen imar planı değişikliğinde bahse konu taşınmazların yola denk gelen kısımlarına terki bulunduğu ve meri imar planındaki terk miktarları hesaplandığında (59 ada 35 parselin meri imar planı gereğince terk miktarı %49.20, teklif edilen imar planı ile terk miktarı %42.79 olacaktır.) yasal sınırın üzerinde olduğu tespit edildiğinden 10 metrelik imar yolu ve yapı adası yeniden düzenlenmiştir. İlaveten Sultanköy Mahallesi 59 ada 35 parsel numaralı taşınmazın terkleri yapıldığında kalan alan ilgili planın plan notları ve planlı alanlar imar yönetmeliği uyarınca müstakil inşaat elverişli değildir.

**Değerlendirme ve Sonuç:** Sultanköy Mahallesi 406 ada 8 ve 9 parseller ile 59 ada 35 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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 “*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; imar mevzuatı gereği, alt ölçekli imar planlarının üst ölçekli imar planlarına uygun olarak hazırlanması gerekmekte olduğundan, söz konusu

1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi birlikte hazırlandığından imar planına **aykırılık teşkil etmemektedir.**

2. Meri imar planı gereği taşınmazların bulunduğu yapı adasının biçimi ve yol güzergahı değiştiğinden söz konusu plan değişikliği nüfusu arttırmamaktadır.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan inceleme sonucunda, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesince 07.04.2025 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelgenin 7. Maddesinde yer alan Kurum Görüşlerinin tamamlanarak adı geçen genelgenin 8. Maddesinin 9. Bendi gereğince plan açıklama raporlarında da görüşlere yer verilmesi ve genelgenin 8. Maddesinin 5. Bendinde yer alan kıyaslamalı alan kullanımı yüzölçümü bilgilerine, alan kullanım türlerinin mevcut durum yüzölçümü değerleri ile teklif edilen durumun yüzölçümü değerlerini yansıtacak tablo oluşturulup rapora eklenmek suretiyle Sultanköy Mahallesi 406 ada 8 ve 9 parseller ile 59 ada 35 parsele ilişkin imar planı değişiklikleri 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  
KOMİSYON RAPORLARI  
İMAR KOMİSYONU İLE PLAN BÜTÇE  
KOMİSYONUNUN ORTAK TOPLANTI TUTANAĞI

TOPLANTI TARİHİ  
30.06.2025

KARAR NUMARASI  
İMAR-166/PB-21

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen; Dereağzı Mahallesi 1177/1 parsel ve Bahçelievler Mahallesi 559/16 parsel numaralı taşınmazların trampa talebinin görüşülmesi.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda;

- Bahçelievler Mahallesi 559 ada 16 parsel numaralı taşınmazda Belediyemizin de hissedar oluşu ve meri imar planında taşınmazın kısmen 1. Derece kısmen de 3. Derece arkeolojik sit alanında kalmasından dolayı taşınmazın 952,29 m<sup>2</sup>'lik kısmının **trampa talebi komisyonumuzca oy birliğiyle uygun bulunmuştur.**
- Dereağzı Mahallesi 1177 ada 1 parselin 05.04.2013 onay tarihli Marmaraereğlisi Sit Alanları Harici 2.Etap Uygulama İmar Planında kaldığı ve 12.03.2014 tarih 48 sayılı Marmaraereğlisi Belediyesi Encümen Kararı ile taşınmazın eski 4042 parselin 18. Madde uygulamasından geldiği görüldüğünden, Belediyemize kamulaştırma yükü doğmaması veya bu bölgede Kurumumuzca ihtiyaç hasıl olmadığından taşınmaz takasının yapılmaması adına söz konusu taşınmazda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8. Maddesi uyarınca konut kullanımı içermeyen, nüfus yoğunluğunu arttırmayacak şekilde Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin 07.04.2025 tarihli İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelgesi uyarınca plan değişiklik dosyasının hazırlanmasına Dereağzı Mahallesi 1177 ada 1 parsel yönünden **trampa talebi komisyonumuzca oy birliğiyle uygun bulunmamıştır.**

**İMAR KOMİSYONU**

Hakkıcan ALÇAN  
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN  
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA  
Üye

Nilüfer TEMUR  
Üye

**KATILMADI**

**PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU**

Halide AVLU  
Plan Bütçe Komisyonu Başkanı

Gönül YILMAZ  
Plan Bütçe Komisyonu Başkan Yardımcısı

**KATILMADI**

Cumhur KÜREŞOĞLU  
Üye

Ceng ÖZDOĞAN  
Üye

|                                                                                   |                                    |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|  | T.C.<br>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ | TOPLANTI TARİHİ<br>30.06.2025 |
|                                                                                   | İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI   | KARAR NUMARASI<br>167         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79425 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

İlçemiz Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır. Söz konusu ilanda ilavesi talep edilen plan notlarından; 1 numaralı plan notunda "*.. konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.*" hükmüne yerleşim alanlarının çoğunda kat irtifakı kurulduğu ve parselasyon planlarının 300 m<sup>2</sup> ye göre tescillendiğinden bahisle plan notunun yürürlüğe girmesi ile müstakil inşaatlardan ziyade kat irtifaklı taşınmazlara yönelimi arttıracığından dolayı, 1.1. plan notunda yer alan "*..site içinde planlanacak yolların 6 m az olamaz..*" hükmüne parsellerin çoğunun 45 metre derinliğinden az olduğu, bu parsellerin inşa edildiğinde yangın yönetmeliğinde belirtilen 4 metre kuralına uygun parseller olduğu görüldüğünden bahisle kazanılmış hakların korunmasına ve plan notu onayından sonra yapılan parseller için bu plan notunun uygulanmasına, 3.numaralı plan notunda yer alan "Yapı ruhsatı düzenlenmiş inşaatlarda %20 seviye onayı yapılmadan kat irtifakı tesisi kurulamaz." hükmüne Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin 7. maddesine aykırı olduğundan bahisle resmi askı süresi itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN  
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN  
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                                  |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>T.C.</b><br><b>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ</b><br><b>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>          | <b>KARAR NUMARASI</b><br><b>168</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79087 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi. Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır. Söz konusu plan notu değişikliğinde ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda “2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.” İbaresini yer almaktadır. İlgili plan notu değişikliği ile ilçede yaşayan maliklerin mülkiyet haklarının maddi anlamda ve bölgedeki mevcut yapılaşmanın ticari anlamda olumsuz etkilendiği, bu plan notu değişikliği ile bölgede yer alan konut satışlarının olumsuz etkilenecek halihazırdaki altyapı sorunları ile beraber konut satışlarında da tercih sıkıntısını beraberinde getireceğinden bahisle resmi askı süresi içerisinde notu değişikliğine itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN  
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN  
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

**KATILMADI**

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                            |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>T.C.<br/>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ<br/>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>    | <b>KARAR NUMARASI<br/>169</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79085 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu plan notu değişikliğinde ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda "2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır." İbaresini yer almaktadır. İlgili plan notu değişikliği ile ilçede yaşayan maliklerin mülkiyet haklarının maddi anlamda ve bölgedeki mevcut yapılaşmanın ticari anlamda olumsuz etkilendiği, bu plan notu değişikliği ile bölgede yer alan konut satışlarının olumsuz etkilenerek halihazırdaki altyapı sorunları ile beraber konut satışlarında da tercih sıkıntısını beraberinde getireceğinden bahisle resmi askı süresi plan notu değişikliğine itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALCAN

İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

**KATILMADI**

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                                  |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>T.C.</b><br><b>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ</b><br><b>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>          | <b>KARAR NUMARASI</b><br><b>170</b>         |

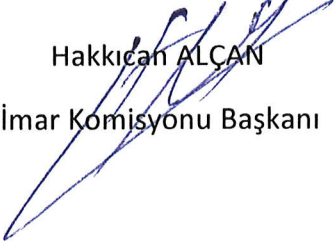
**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79091 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu plan notu değişikliğinde ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda "2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır." İbaresini yer almaktadır. İlgili plan notu değişikliği ile ilçede yaşayan maliklerin mülkiyet haklarının maddi anlamda ve bölgedeki mevcut yapılaşmanın ticari anlamda olumsuz etkilendiği, bu plan notu değişikliği ile bölgede yer alan konut satışlarının olumsuz etkilenecek halihazırdaki altyapı sorunları ile beraber konut satışlarında da tercih sıkıntısını beraberinde getireceğinden bahisle resmi askı süresi içerisinde plan notu değişikliğine itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

  
Hakkıcan ALCAN  
İmar Komisyonu Başkanı

  
Habip DURMAN  
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

**KATILMADI**

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                            |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>T.C.<br/>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ<br/>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>    | <b>KARAR NUMARASI<br/>171</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79093 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu plan notu değişikliğinde ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda "2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır." İbaresini yer almaktadır. İlgili plan notu değişikliği ile ilçede yaşayan maliklerin mülkiyet haklarının maddi anlamda ve bölgedeki mevcut yapılaşmanın ticari anlamda olumsuz etkilendiği, bu plan notu değişikliği ile bölgede yer alan konut satışlarının olumsuz etkilenerek halihazırdaki altyapı sorunları ile beraber konut satışlarında da tercih sıkıntısını beraberinde getireceğinden bahisle resmi askı süresi içerisinde plan notu değişikliğine itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

## İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Üye

Nilüfer TEMUR

Üye

KATILMADI

|                                                                                   |                                                  |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | <b>T.C.</b><br><b>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ</b><br><b>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>          | <b>KARAR NUMARASI</b><br><b>172</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79136 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

Çeşmeli Mahallesi 341 ada 3 numaralı parsel: Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 3 Kat, Konut Alanı ve Yol” da kalmaktadır. İlçemiz Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereagzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu ilanda ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda “2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu plan notu değişikliği ile bölgede yaşayan ve evlerini yenilemek isteyen arsa sahiplerinin mağdur olacağı, bahsi geçen taşınmazın bulunduğu çevredeki arsaların metrekarelerinin 500 m<sup>2</sup>’den az olduğu ve bölgenin yapılaşmasının dikey kat irtifakı yerine yatay kat irtifakı şeklinde olması da istenerek resmi askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan inceleme sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN  
İmar Komisyonu Başkanı

Habip DURMAN  
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Uğur KAYA

Nilüfer TEMUR

Üye

Üye

**KATILMADI**

|                                                                                  |                                            |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>T.C.<br/>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ<br/>30.06.2025</b> |
|                                                                                  | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>    | <b>KARAR NUMARASI<br/>173</b>         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79137 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

Çeşmeli Mahallesi 345 ada 4 numaralı parsel: Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 3 Kat, Konut Alanı ve Yol” da kalmaktadır. İlçemiz Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu ilanda ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda “2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu plan notu değişikliği ile bölgede yaşayan ve evlerini yenilemek isteyen arsa sahiplerinin mağdur olacağı, bahsi geçen taşınmazın bulunduğu çevredeki arsaların metrekaresinin 500 m<sup>2</sup>’den az olduğu ve bölgenin yapılaşmasının dikey kat irtifakı yerine yatay kat irtifakı şeklinde olması da istenerek resmi askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan inceleme sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR

Üye

|                                                                                   |                                            |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | <b>T.C.<br/>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ</b> | <b>TOPLANTI TARİHİ<br/>30.06.2025</b> |
|                                                                                   | <b>İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI</b>    | <b>KARAR NUMARASI<br/>174</b>         |

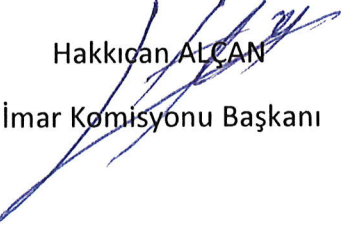
**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79138 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

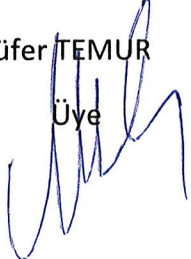
Çeşmeli Mahallesi 342 ada 1 numaralı parsel: Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahallelerini Kapsayan Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 3 Kat, Konut Alanı ve Yol” da kalmaktadır. İlçemiz Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36, 36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereagzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu ilanda ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda “2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu plan notu değişikliği ile bölgede yaşayan ve evlerini yenilemek isteyen arsa sahiplerinin mağdur olacağı, bahsi geçen taşınmazın bulunduğu çevredeki arsaların metrekarelerinin 500 m<sup>2</sup>’den az olduğu ve bölgenin yapılaşmasının dikey kat irtifakı yerine yatay kat irtifakı şeklinde olması da istenerek resmi askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

### İMAR KOMİSYONU

  
Hakkıcan ALÇAN  
İmar Komisyonu Başkanı  
  
Uğur KAYA  
Üye  
  
KATILMADI

  
Habip DURMAN  
İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı  
  
Nilüfer TEMUR  
Üye  


|                                                                                  |                                    |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
|  | T.C.<br>MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ | TOPLANTI TARİHİ<br>30.06.2025 |
|                                                                                  | İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI   | KARAR NUMARASI<br>175         |

**GÜNDEM:** Belediye Meclisimizin 03.06.2025 tarihli toplantısında 79081 Başkanlık Makamı Oluru ile komisyonumuza havale edilen; plan notu değişikliğine itiraz konusunun görüşülmesi.

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi, Sultanköy Mahallesi 1.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 1.8.12,1.8.12.1, 1.8.12.2,2.6, 2.6.1, 2.6.2 ve 2.6.3 numaralı plan notlarının, Sit Alanları Harici 1.Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 36,

36.1, 36.2 ve 36.3 numaralı plan notlarının, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 2.11 ve 4.3 numaralı plan notlarının iptali ve 5 adet plan notunun ilave edilmesine ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarihli 435 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Bahse konu plan değişikliği; Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Belediyemiz resmi internet sitesinde ve Sultanköy, Dereağzı, Yeniçiftlik ve Çeşmeli Mahalle Muhtarlıklarında 24.04.2025-23.05.2025 tarihleri arasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 30 gün (1 ay) süreliğine askıya çıkarılmıştır.

Söz konusu plan notu değişikliğinde ilavesi talep edilen plan notlarından 1 numaralı plan notunda “2 katlı ve (3.Katında bağımsız bölüm yapılmayan) 3 katlı imar adalarında, yatay kat irtifakı/mülkiyeti kurulmak suretiyle elde edilen bağımsız bölümler için aşağıdaki hükümlere uyulur. Bir parselde, birden fazla konut yapılması durumunda; Yatay kat irtifakı tesis edilebilmesi için yapı içerisinde yer alan her bir konut amaçlı bağımsız bölüme düşen arsa en az 250 m<sup>2</sup> olma şartı aranacaktır.” İbaresini yer almaktadır. İlgili plan notu değişikliği ile ilçede yaşayan maliklerin mülkiyet haklarının maddi anlamda ve bölgedeki mevcut yapılaşmanın ticari anlamda olumsuz etkilendiği, bu plan notu değişikliği ile bölgede yer alan konut satışlarının olumsuz etkilenecek halihazırdaki altyapı sorunları ile beraber konut satışlarında da tercih sıkıntısını beraberinde getireceğinden bahisle resmi askı süresi içerisinde plan notu değişikliğine itiraz edilmiştir.

**KOMİSYON KARARI:** Yapılan incelemeler sonucunda, çalışmaların devamına komisyonumuzca oy **birliğiyle** karar verilmiştir.

#### İMAR KOMİSYONU

Hakkıcan ALÇAN

İmar Komisyonu Başkanı

Uğur KAYA

Üye

KATILMADI

Habip DURMAN

İmar Komisyonu Başkan Yardımcısı

Nilüfer TEMUR

Üye