

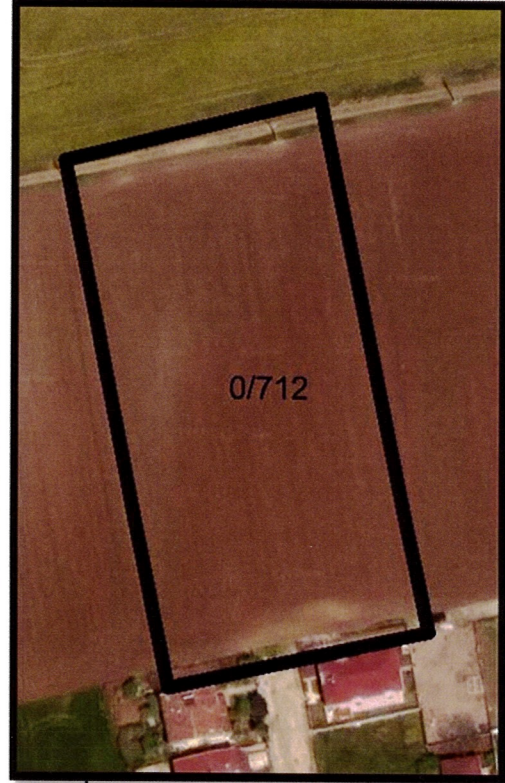
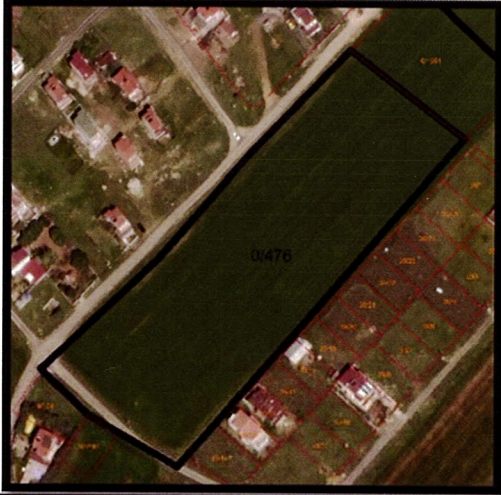
MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ

SULTANKÖY MAHALLESİ

476, 502 VE 712

(YENİ: 68/16, 68/73 VE 138/10)

PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2023

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Tekirdağ iline bağlı Marmara Ereğlisi ilçesi sınırlarında yer almaktadır. İlçe, Tekirdağ ilinin güneydoğusunda, Marmara Denizi kıyısında yer almaktadır. Doğudan İstanbul ilinin Silivri ilçesi, batı ve kuzeyden Tekirdağ ilinin Çorlu ilçesi, güneyden de Marmara Denizi ile çevrilidir. Üç tarafı denizle kaplı bir yarımada şeklindeki ilçe uzun bir kıyı şeridinde (32 km) sahiptir.

Marmara Ereğlisi'ne ulaşım, İstanbul'u Çanakkale'ye bağlayan D-110 Karayolundan sağlanmaktadır. İlçe, Tekirdağ il merkezine 38 km. İstanbul'a 90 km mesafededir.

Marmara Ereğlisi Sultanköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, İlçe merkezinin batısında bulunan mahalle sınırları içerisinde çeşitli noktalarda kalmaktadır.



Görüntü 1: Planlama Alanının İlçedeki Konumu



Görüntü 2: Planlama Alanının İlçedeki Konumu

2.

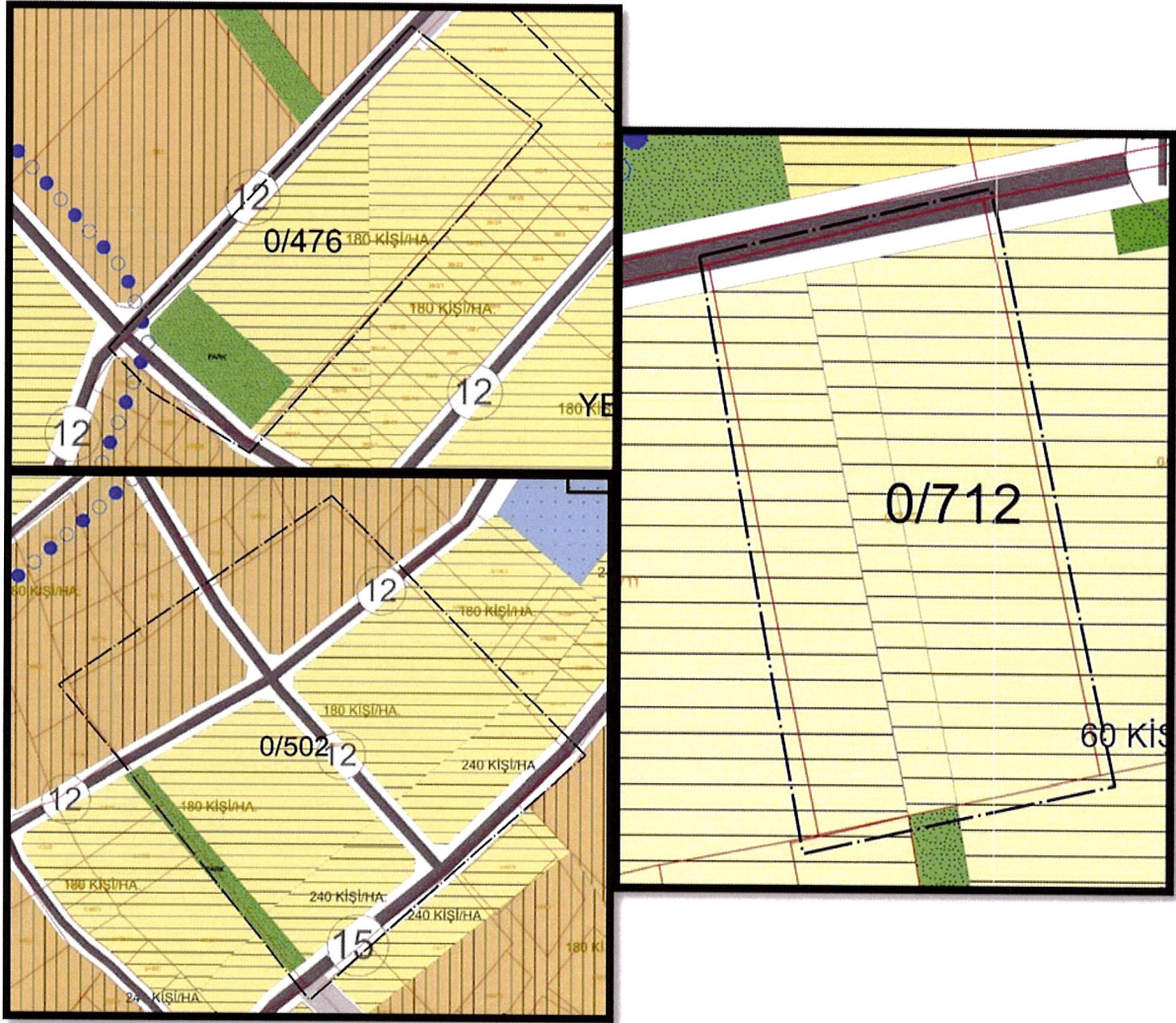
3. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanı, Marmara Ereğlisi ilçesi Sultanköy Mahallesi'nde bulunan 476, 502 ve 712 parsel numaralı özel mülkiyette olan parselleri içermektedir. Tekirdağ Kadastro Müdürlüğü'nce yapılan kadastro güncelleme çalışması sonucunda yeni parsel numaraları 68 ada 16, 68 ada 73 ve 138 ada 10 parseller olmuştur.

4. MERİ İMAR DURUMU

a. Meri Nazım İmar Planı Durumu

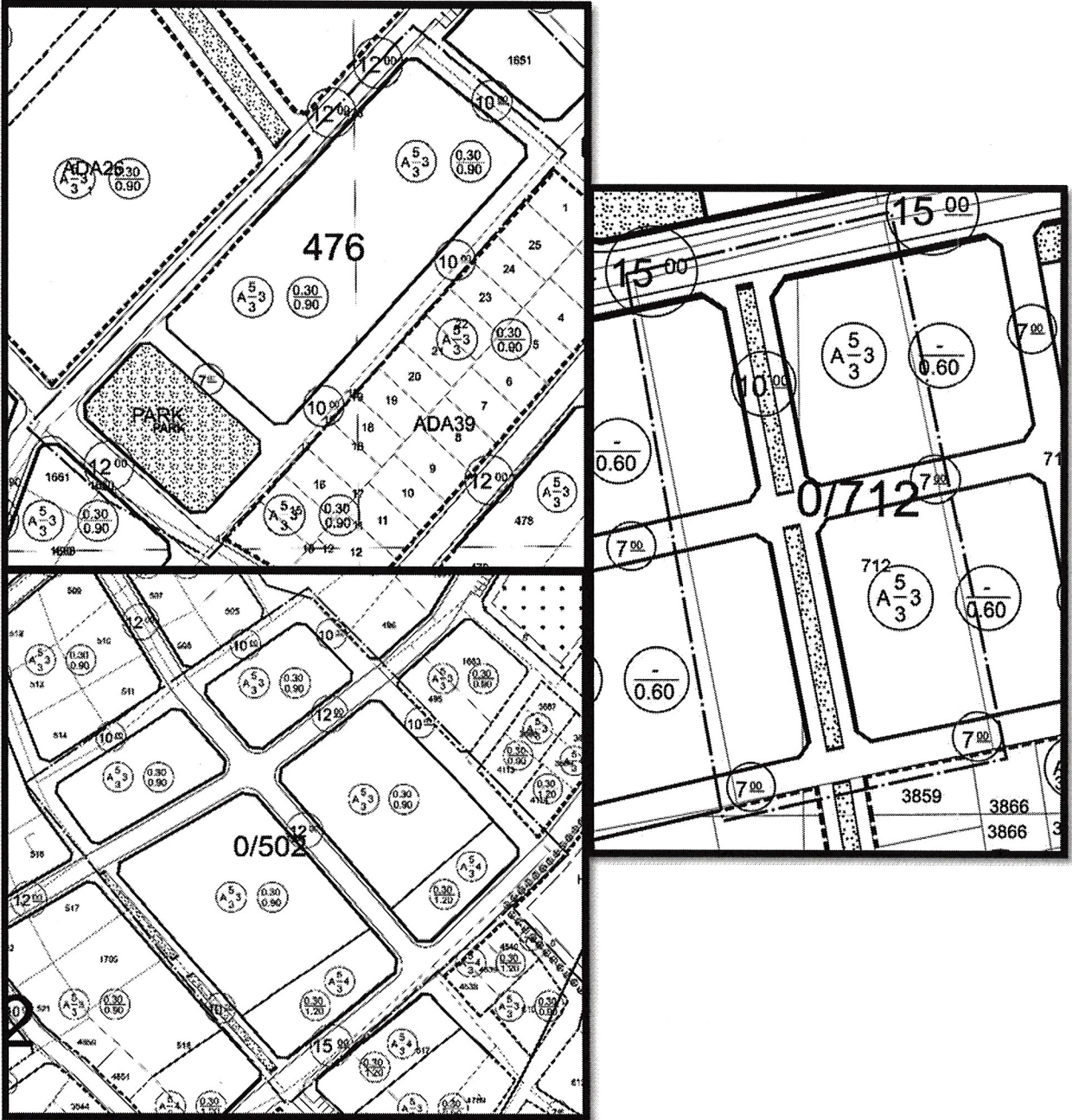
Marmaraereğlisi Sultanköy Mahallesi 1/5000 ölçekli Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon Nazım İmar Planı onama sınırları içinde kalmakta olup "Konut", "Yol" ve "Park" alanı olarak planlanmıştır. Uygulama imar planı ilan sürecinde yapılan itirazların kabul edilmesi ile çeşitli değişiklikler yapılmış ancak açılan davalar sonucu nazım imar planları iptal edilmiştir. Ardından mahkeme kararlarına uygun olarak nazım imar planları hazırlanmıştır.



Görüntü 3: Planlama Alanının Önerilen Nazım İmar Planı

b. Meri Uygulama İmar Planı Durumu

Marmara Ereğlisi, Sultanköy Mahallesi 1. Etap 1/1000 ölçekli Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı onama sınırları içinde kalmakta olup “Konut”, “Park” ve “Yol” alanı olarak planlanmıştır.



Görüntü 4: Planlama Alanının Meri Uygulama İmar Planı

5. SÜREÇ VE PLAN KARARLARI

Planlama alanında yer alan, Marmaraeğlisi ilçesi Sultanköy Mahallesi 712 parselde kayıtlı taşınmaza, ilgili uygulama imar planı ilanı aşamasında, 13.03.2018 tarih 1937 kayıt numaralı dilekçe ile Adnan ÇOLPAN ve 13.03.2018 tarih 1912 kayıt numaralı dilekçe ile Okan ÇOLPAN tarafından itiraz edildiği ve bu itirazların Marmaraeğlisi Belediye Meclisi'nin 20.04.2018 tarih 56 ve 67 sayılı Kararları ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih 726 ve 743 sayılı Kararları ile reddedildiği anlaşılmıştır. Sultanköy Mahallesi 476 parselde kayıtlı taşınmaza, uygulama imar planı ilan sürecinde, 13.03.2018 tarih 1934 kayıt numaralı dilekçe ile Adnan ÇOLPAN ve 13.03.2018 tarih 1909 kayıt numaralı dilekçe ile Okan ÇOLPAN tarafından itiraz edildiği ve bu itirazların Marmaraeğlisi Belediye Meclisi'nin 20.04.2018 tarih 57 ve 84 sayılı Kararları ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2018 tarih 727 ve 736 sayılı Kararları ile reddedildiği anlaşılmıştır. Sultanköy Mahallesi 502 parselde kayıtlı taşınmaza, uygulama imar planı ilan sürecinde, 13.03.2018 tarih 1907 kayıt numaralı dilekçe ile Okan ÇOLPAN ve 13.03.2018 tarih 1933 kayıt numaralı dilekçe ile Adnan ÇOLPAN tarafından itiraz edildiği ve bu itirazların Marmaraeğlisi Belediye Meclisi'nin 20.04.2018 tarih 72 ve 73 sayılı Kararları ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2018 tarih 1221 ve 1235 sayılı Kararları ile kabul edildiği, bu kararlar uyarınca nazım imar planında da değişiklik yapıldığı, ilan edildiği, ilan sürecinde Okan ÇOLPAN'ın 04.01.2019 tarihli dilekçesi ile itiraz edildiği, bu itirazın Marmaraeğlisi Belediye Meclisi'nin 07.03.2019 tarih 25 sayılı Kararı ile kabul edildiği ancak Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2021 tarih 105 sayılı Kararı ile reddedildiği anlaşılmıştır.

Söz konusu taşınmazlara ait, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2016 tarih 1150 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, maliklerce açılan davalarda, Danıştay 6. Dairesi'nin, 2021/14383 Esas No 2022/6887 Karar No, 2019/13216 Esas No 2022/6888 Karar No, 2019/13253 Esas No 2022/6889 Karar No ve 2019/14353 Esas No 2022/6890 Karar No'lu kararları ile iptal edilmiştir.

Mahkeme kararları, uygulama imar planı askı sürecinde maliklerce yapılan itirazlar ve bu itirazlara yönelik alınan belediye meclis kararlarına uygun olarak iş bu imar planı dosyası hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, Sultanköy Mahallesi, 712 parsel "Düşük Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" ve "Yol", 445 parsel "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı", "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" ve "Yol", 475 parsel "Otopark", "Park", "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" ve "Yol", 476 parsel "Park", "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" ve "Yol", 502 parsel "Park", "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" ve "Yol" olarak planlanmıştır.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliklerine göre 476, 502 ve 712 parsellerde uygulama imar planı değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda önerilen nazım imar planına uygun olarak iş bu uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

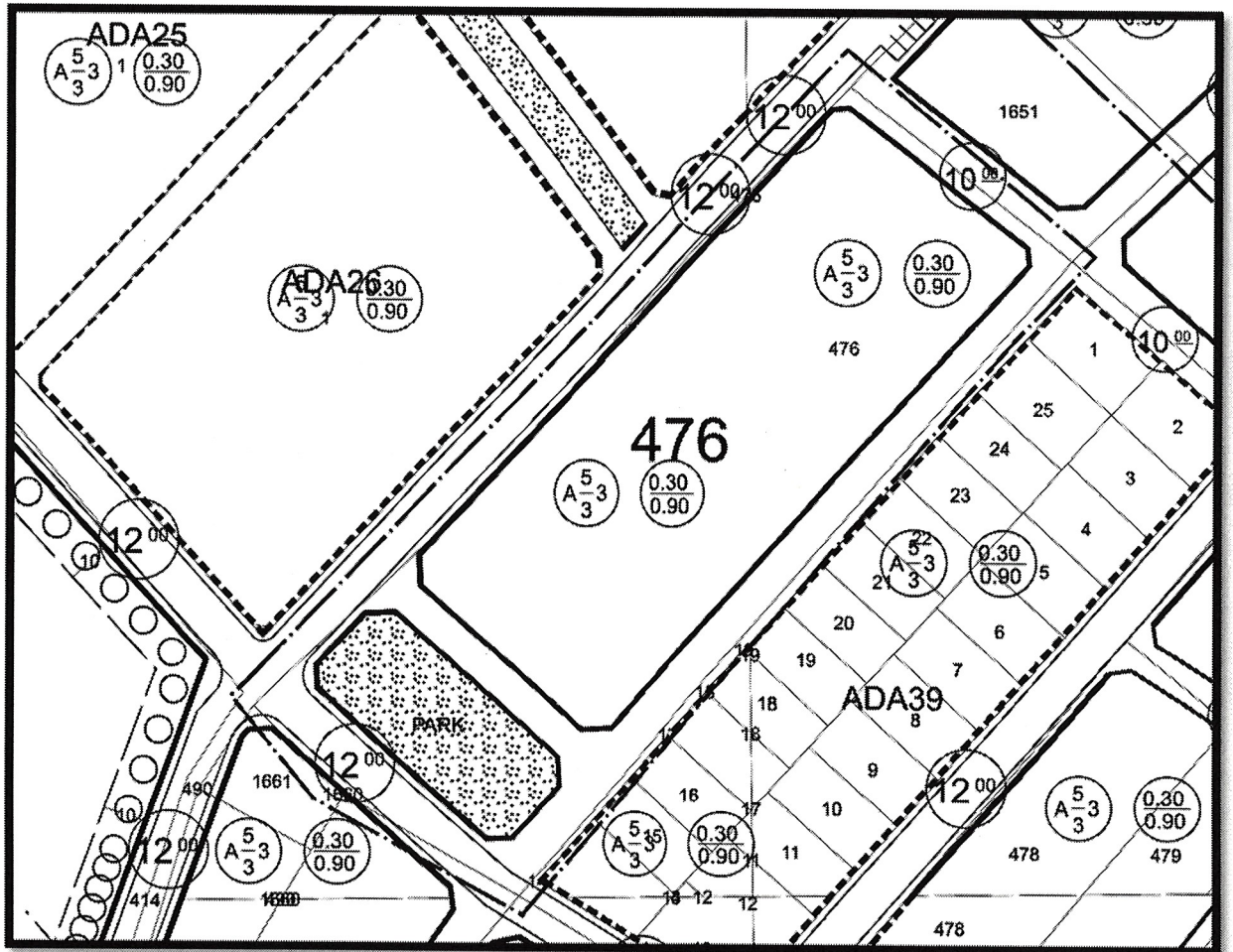
Sultanköy Mahallesi 476 (Yeni:68/16) parselde, konut alanı büyüklüğü 7396 m²'den 8048 m²'ye çıkarak 652 m² artmış, park alanı büyüklüğü 2059 m²'den 1407 m²'ye inerek 652 m²

azalmıştır. Toplam 14587 m² alanı kapsayan bu değişiklik önerilen nazım imar planına uygundur.

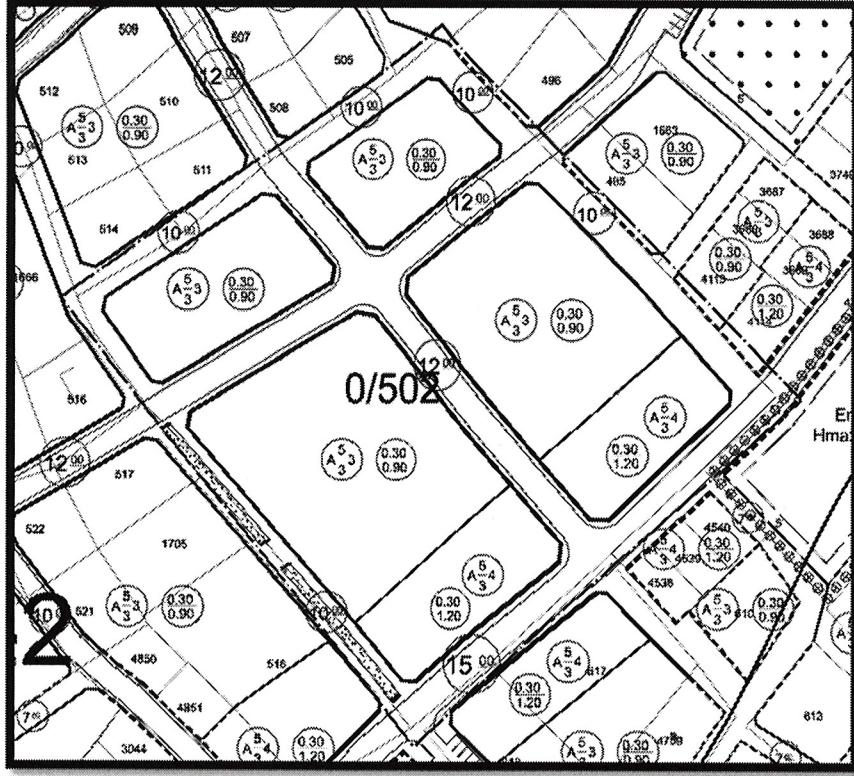
Sultanköy Mahallesi 502 (Yeni:68/73) parselde, 4 kat olarak belirlenen konut alanının büyüklüğü 3611 m²'den 4407 m²'ye çıkarak 796 m² artmış, 3 kat olarak belirlenen konut alanının büyüklüğü 17618 m²'den 16823 m²'ye inerek 795 m² azalmıştır. Toplam 32695 m² alanı bu kapsayan bu değişiklik önerilen nazım imar planına uygundur.

Sultanköy Mahallesi 712 (Yeni:138/10) parselde, konut alanının büyüklüğü 12139 m²'den 13174 m²'ye çıkarak 1035 m² artmıştır. Toplam 7762 m² alanı kapsayan bu değişiklik önerilen nazım imar planına uygundur.

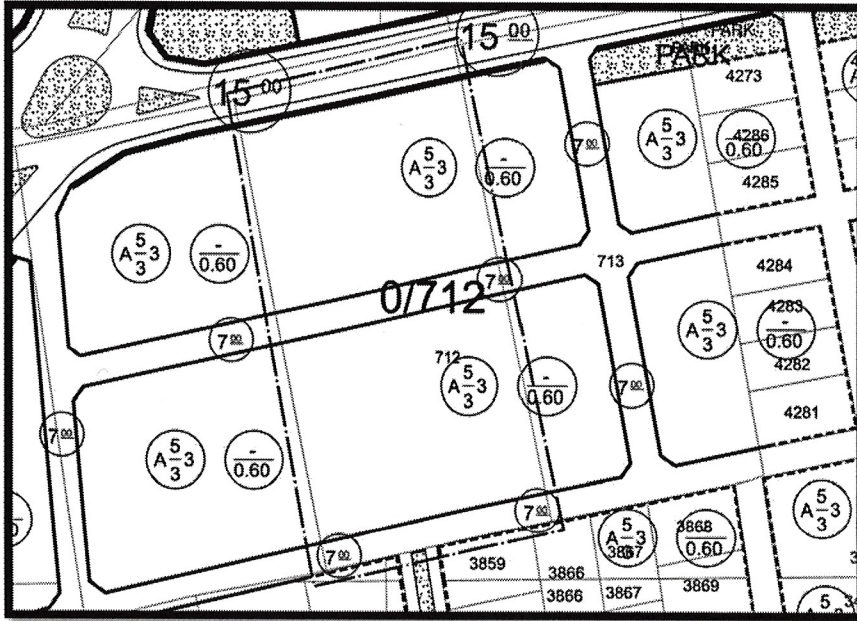
Özetle, iş bu uygulama imar planı değişikliği ile 55044 m² alanı kapsamaktadır. Konut alanı büyüklüğü 1687 m² artmış, park alanı büyüklüğü 652 m² azalmıştır. Yapılan değişiklikler önerilen nazım imar planına uygundur.



Görüntü 5: Sultanköy Mahallesi 476 (Yeni: 68/16) Öneri Uygulama İmar Planı



Görüntü 6: Sultanköy Mahallesi 502 (Yeni: 68/73) Öneri Uygulama İmar Planı



Görüntü 7: Sultanköy Mahallesi 712 (Yeni: 138/10) Öneri Uygulama İmar Planı

6. PLAN NOTLARI

1. Sultanköy Mahallesi 1/1000 ölçekli Konut ve Konut Gelişme Alanını Kapsayan 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir.