

ÇORLU

1615 ADA 7 PARSEL VE GÜNEYİNDE YER
ALAN 10 M'LİK İMAR YOLUNA AİT İMAR
PLANI TADİLATI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1/1000

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ YERİ:

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Derviş Kavağı Mevkii, 1615 ada, 7 nolukadastral parsel ve bu parselin güneyinde yer alan 10 m'lik imar yoludur. Çorlu'nun İstanbul tarafından geldiğinde girişinde yer alan bölge ticaret faaliyetinin yoğun olduğu ve ticaret ve hizmet sektörünün giderek büyüdüğü, ticari anlamda Çorlu'nun merkezi konumundadır. Etrafında Emlak konutları, Toki evleri ve Armada City evlerinin bulunduğu alan nüfus yönünden Çorlu'nun en yoğun bölgesidir.

1615 ada 7 parselin güneyinde yer alan 1616 ada 8 parsel maliki ile 1615 ada 7 parselin malikleri aynı firmadır. 1616 ada 8 parsel üzerinde halen Çorlu ve çevresine hitap eden alışveriş merkezi faaliyetine devam etmektedir.



MER'İ İMAR PLANIDURUMU:

Planlama alanı mer'î imar planında Ticaret alanı, $E=1,50$ $h_{max}=12,50$ olarak düzenlenmiştir.

Plan tadilatına konu olan parsel 05/03/2008 tarih ve 2008/82 sayılı meclis kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında park alanı olarak düzenlenmiş olup, 08/04/2008 tarih ve 2008/323 sayılı meclis kararıyla onanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park+otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

Her iki meclis kararına parsel malikleri tarafından yapılan itirazlar Belediye Meclisi tarafından reddedilmiştir.

Bunun üzerine parsel maliki tarafından Tekirdağ İdare mahkemesinde açılan dava sonucu, parsel maliki haklı bulunarak her iki plan da iptal edilmiştir. Çorlu Belediyesi tarafından mahkeme kararına istinaden 1615 ada 7 nolu parsel, Ticaret Alanı, E=1,50 h_{max}= 12,50 olarak 23/03/2010 tarih ve 2010/123 sayılı meclis kararıyla planlara işlenmiştir. Yapılan düzenleme ile ayrıca 10 ve 12 m'lik imar yollarından 10 m, 50 ve 35 m'lik imar yollarından ise 20 m'lik yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır.



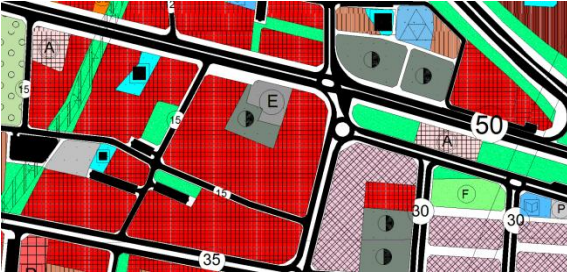
Ancak parsel malikinin 1615 ada 7 nolu parselin güneyinde bulunan ve mer'i imar planında 10 m'lik imar yoluyla ayrılan 1616 ada 8 nolu parsel üzerinde halen faaliyette olan ORİON alışveriş merkezi mevcuttur.



ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI:



Planlama alanı, 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda "Ticaret+HizmetAlanı"nda kalmaktadır.



Planlama alanı 1/5000 ölçekli Çorlu Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Alanları" olarak tanımlanmıştır.

İMAR PLANI TADİLATI GEREKÇESİ:

1616 ada 8nolu parsel üzerinde mevcut olan alışveriş merkeziyle entegre olacak şekilde, bölgedeki ticaret alanı ihtiyacı göz önünde bulundurularak, bu yapıya ilave yapı yapılmak istendiğinden, imar planı tadilatı yapılmıştır.

PLAN KARARLARI:

Yapılan imar planı tadilatı ile;

- Devamlılığı olmayan, Çorlu Belediyesi tarafından cadde ve sokak ismi verilmemiş ve herhangi bir yapının yol cephesi almadığı, 10 m'lik imar yolu kaldırılarak iki parselin tevhid edilmesine olanak sağlayacak şekilde tek imar adası olarak düzenlenmiştir.
- Yapılan düzenleme ile kaldırılan 10 m'lik imar yoluna karşılık planlama alanını kuzeyinde 1081 m² yüzölçümüne sahip alan Kamuya açık Otopark alanı olarak ayrılmıştır. Otopark alanı olarak ayrılan alan, yol üzerinde Çorlu belediyesi otobüs durağı bulunduğundan bırakılan otopark alanı bu amaçla da kullanılabilceğinden trafik akışını da rahatlatacaktır.



MER'İ PLAN

TEKLİF PLAN

- Yapılaşma koşulları alttaki imar adasıyla uyumlu olacak şekilde $E=2,00$ $h_{max}=\text{serbest}$ olarak belirlenmiştir. Daha önce tanımlanan yapı yaklaşma mesafeleri 1615 ada 7 nolu parselde yer alan yapının yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak, 35 m'lik yoldan 10 m, 12 m'lik yoldan 5 m ve kuzeyde düzenlenen otopark alanından ise 5 m olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri belirlenirken 1615 ada 7 nolu parselde yer alan yapı ile bütünlük oluşturulmasına dikkat edilmiştir.

ALAN HESABI:

	Ticaret Alanı	Yol Alanı	Otopark Alanı	Toplam
Mer'i Plan	: 20197 m ²	949 m ²	-----	21146 m ²
Teklif plan	: 20065 m ²	----	1081 m ²	21146 m ²