



T.C.
MURATLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

İLAN ASKI TUTANAĞI (ASKIYA ÇIKARMA)

İlimiz, 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Plan Notu Değişiklikleri Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2021 tarihli ve 1790 sayılı kararıyla onaylanmış olup, 19.11.2021 tarihinden itibaren 1 ay (30 gün) süre ile Muratlı Belediyesi İlan Panosunda ve Muratlı Belediyesi Resmi İnternet Sitesinde askıya çıkarılmıştır. (19.11.2021)

Ayberk Göymen

Şehir Plancısı

Aysun Yıldızoğlu

Fen İşl. Müd. V.



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1790	Karar Tarihi	:10/11/2021
Karar Dönem	:2021/Kasım	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:05/10/2021	Evrak No	:77726
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:PLAN NOTLARI		

KARAR

TALEP:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Mekansal Planlama Şube Müdürlüğünün 05.10.2021 tarih ve 77726 sayılı yazısı ile; 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının plan hükümlerine göre tarımsal amaçlı yapılar ve tarım dışı amaçlı kullanım izinlerine yönelik farklı değerlendirmelerin giderilmesi için, "2.26." nolu plan hükmü ile "3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar" başlıklı plan hükümlerinde Kurumumuzca yeniden düzenlemeye gidilmiştir.

Konunun, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamenin 102. maddesinin (3.) bendi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının plan hükümlerine göre tarımsal amaçlı yapılar ve tarım dışı amaçlı kullanım izinlerine yönelik farklı değerlendirmelerin giderilmesi için, "2.26." no.lu plan hükmü ile "3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar" başlıklı plan hükümlerinin Kurumumuzca yeniden düzenlendiği şekliyle kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir."

Konunun, 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamenin 102. maddesinin (3.) bendi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır.

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10 Kasım 2021 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu; Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

Münür KARAEVLİ
Meclis Birinci Başkan V.

Değer KARA
Katip

Gökay KELEŞOĞLU
Katip

- 2.17. Bu Plan kapsamında kıyı kenar çizgisi tespitleri “Kıyı Kanunu” ve “Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik” hükümleri çerçevesinde yapılır.
- 2.18. 6831 sayılı Orman Kanunu ile tanımlanan, orman kadastroına göre orman özelliği gösteren alanlar ile kadastro henüz tamamlanmamış ancak amenajman planlarında orman vasfına sahip olduğu belirtilen alanlar ve ağaçlandırma sahaları, ilgili mevzuatları uyarınca korunacaktır.
- 2.19. Orman alanlarında olabilecek yangınların yerleşim alanlarına ve yerleşim alanlarında olabilecek yangınların orman alanlarına sıçrama risklerine karşı, meskûn, gelişme ve köy yerleşik alanları ile orman alanları arasında, ilgili Orman İdaresinin uygun göreceği büyüklükte “Koruma Bandı” oluşturulacak ve oluşturulan bu bant içerisinde her türlü imar faaliyeti yasaklanacaktır.
- 2.20. Orman Kanunu’nun 2/B maddesine istinaden, orman varlığı dışına çıkarılan alanlardan, üzerindeki orman varlığı devam eden veya orman kadastral sınırının devamı niteliğinde olan 2/B alanları, ekolojik olarak ormanla bütünleştirilecek alanlar, köy yerleşmelerinin yakın çevresinde yer alan ve üzerinde ağırlıklı olarak tarımsal faaliyetlerin sürdürüldüğü alanlar ise tarım alanları olarak değerlendirilecektir. Tarım alanı olarak değerlendirilen alanlardan, ekolojik tarıma uygun olanlarda, öncelikli olarak ekolojik tarım faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi teşvik edilecektir.
- 2.21. Yatırım ve proje aşamasındaki sulama projeleri kapsamında yer alan tarım arazileri, sınıfına bakılmaksızın 1. öncelikli korunacak tarım alanı olarak değerlendirilecektir. Bu alanlarda yalnızca 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu 3. Maddesi ile tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir.
- 2.22. Bitkisel üretimde iyi tarım ve ekolojik tarım özendirilecektir.
- 2.23. Bu Planda gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırları ve toprağın sınıfı İl Tarım Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda, alt ölçekli planlarda ve tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarında kesinleştirilecektir. Kesin sınırların belirlenmesinde bu Plan “Hukuki Belge” olarak kullanılamaz.
- 2.24. Bu Plan’ın onayından sonra, tarımsal kullanıma ayrılan arazilerde, bu Plan kararlarının ve tarım kaynaklarının sürdürülebilirliği, verim artışının sağlanması, tarımsal nüfusun yerinde istihdamı, kalkınması vb. gibi amaçlarla arazi toplulaştırması ve tarımsal arazi kullanım planları yapılmalıdır.
- 2.25. İlgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile ekolojik, ekonomik ve toplumsal yönden daha verimli yeni tarım parsellerinin oluşturulması esasına dayanan arazi toplulaştırma çalışmalarının öncelikli yapılması öngörülecek alanlar, ilgili kurumlar tarafından yapılacak tarımsal amaçlı planlama çalışmalarında belirlenecek ve uygulanacaktır.

2.26. Bu planın onama tarihi itibarıyla, mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi veya marjinal tarım arazisi olarak belirlenmiş olan, ancak parsel bazında yapılacak tarım dışı amaçlı kullanım talebine istinaden yapılan tarımsal etüt neticesinde, Tarım İl Müdürlüğü veya Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülerek gerekli tarım dışı kullanım izni verilecek “Tarım Dışı Amaçla Kullanıma Tahsis Edilen Alanlar”da, bu plan notlarının 3.1.2.3.“Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar” başlığı altında belirtilen plan hükümleri uygulanır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- 2.27. Tarım dışı kullanıma ayrılan alanlar için, Tarım İl Müdürlüğü’nün gerekli gördüğü yerlerde, 5403 sayılı Kanuna uyumlu olarak, en az 1/5.000 ölçekli detayda toprak koruma projeleri yapılmalıdır.
- 2.28. Tarımsal nitelik kazandırılacak alanlarda tarımsal sürdürülebilirliğin ve tarımsal üretimin devamlılığının sağlanması esastır. Bu nedenle tarımsal nitelik kazandırılacak alanlarda, Tarımsal Niteliği I. Öncelikli Korunacak Alanlar için belirlenen yapılaşma koşullar geçerlidir.

- d) İmar planı yapma zorunluluğu bulunmayan tarımsal amaçlı yapılar için;

Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0.20'dir.

Ana Faaliyetin Yapıldığı bina hmax: Teknolojinin getirdiği yükseklik

Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7.5m (2 kat)

İmar planı yapma zorunluluğu bulunan Tarımsal amaçlı yapılar için; ilgili Tarım Müdürlüğünce, arazinin tamamına ya da belirli bir kısmına tarım dışı kullanım izni veya arazinin mutlak, marjinal, dikili, özel ürün vb. tarım arazisi olduğu belirtilmekle beraber, onaylı projesine uyulmak üzere izin verilmesi halinde; yapılanma koşulları ilgili idaresince onaylanacak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

- e) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı entegre yapılar, turizm, konaklama ve rekreatif amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunlu olup yapılanma koşulları, idaresince onaylanacak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- f) Bu alanlarda yapılacak kamusal amaçlı (sosyal, idari, eğitim, sağlık, kültür, spor, altyapı vb.) yapılar için imar planı yapılması zorunlu olup, yapılanma koşulları ilgili idaresince onaylanacak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

- g) Bu alanlarda yapılacak bağ, bahçe, çiftlik evleri gibi yapılar için imar planı yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu tür yapılarda;

Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0.05

Maksimum İnşaat alanı: 250m²

Maksimum Yükseklik: 6.5m (2 kat)'dir.

- h) Bir parselde birden fazla yapı ve bağımsız bölüm yapılabilir.

- ı) Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

- j) Bu Plan onay tarihinden önce ilgili kurumlardan tarım dışı kullanım izni almış fakat bu planda gösterilmeyen izinli tarım topraklarında, ilgili iznin belgelendirilmesi koşulu ile Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar için belirlenen yapılanma koşulları geçerlidir.

- k) Bu madde kapsamında alt ölçekli imar planı gerektirmeyen yapıların yapılacağı parsellerin imara esas yola cephesinin bulunması, alt ölçekli imar planı gerektiren yapıların yapılacağı parsellerin, planda imara esas yola bağlantısının sağlanması şarttır.

3.1.2.4. TARIMSAL NİTELİK KAZANDIRILACAK ALANLAR

- a) Bu alanlar, tarımsal sürdürülebilirlik ve tarımsal üretimin devamlılığının sağlanacağı, daha önceki planlarda sanayi alanı olarak planlanmış olmasına rağmen üzerinde sanayi faaliyetinin yer almadığı boş alanların tarım alanlarına bitişik dış sınırlarından başlayarak tarıma dönüştürülecek alanlardır.

- b) Bu alanlar 3.3.2.3 nolu plan hükmünün (h) fıkrası gereğince mevzuata aykırı yapılaşmış sanayi tesislerinin buldukları yerde yasallaştırılmalarına karşılık olarak sanayiden tarıma dönüştürülecektir.

- c) Bu alanları sanayi fonksiyonundan tarım alanına dönüştüren alt ölçekli plan revizyonları ilgili idaresince sonuçlandırılmadan, mevzuata aykırı yapılaşmış sanayi tesisleri 3.3.2.3 nolu plan hükmünün (h) fıkrasından yararlanamazlar.

- d) Takas çerçevesindeki tüm işlemler en geç 3 sene içinde gerçekleştirilecektir.

1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu plan değişikliği, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu uyarınca hazırlanan, Tekirdağ İl Genel Meclisinin 05.08.2011 tarih ve 125 sayılı kararı ile Tekirdağ Belediye Meclisinin 19.08.2011 tarih ve 308 sayılı kararıyla kabul edilmiş olup Tekirdağ Valiliğince 22.08.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerine göre tarımsal amaçlı yapılar ve tarım dışı amaçlı kullanım izinlerine yönelik farklı değerlendirmelerin giderilmesine yönelik olarak Kurumumuzca hazırlanmıştır. Bu doğrultuda, "2.26." nolu plan hükmü ile "3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar" başlıklı plan hükmünün d) ve e) bendinde yeniden düzenlemeye gidilmiştir.

1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı, plan hükümlerinin, "Genel Hükümler" başlığı altında yer alan

"2.26. Bu planın onama tarihi itibariyle, mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi veya marjinal tarım arazisi olarak belirlenmiş olan, ancak parsel bazında yapılacak tarım dışı amaçlı kullanım talebine istinaden yapılan tarımsal etüt neticesinde, Tarım İl Müdürlüğü veya Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülerek gerekli tarım dışı kullanım izni verilecek "Tarım Dışı Amaçla Kullanıma Tahsis Edilen Alanlar" da, Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar için belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir." şeklindeki plan hükmü

"2.26. Bu planın onama tarihi itibariyle, mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi veya marjinal tarım arazisi olarak belirlenmiş olan, ancak parsel bazında yapılacak tarım dışı amaçlı kullanım talebine istinaden yapılan tarımsal etüt neticesinde, Tarım İl Müdürlüğü veya Toprak Koruma Kurulunca tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülerek gerekli tarım dışı kullanım izni verilecek "Tarım Dışı Amaçla Kullanıma Tahsis Edilen Alanlar" da, bu plan notlarının "3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar" başlığı altında belirtilen plan hükümleri uygulanır." şeklinde düzenlenmiştir.

1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin, “3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar” başlığı altında yer alan

“d) Tarımsal amaçlı yapılar için;

Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0.20'dir.

Ana Faaliyetin Yapıldığı bina hmax: Teknolojinin getirdiği yükseklik

Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7.5m (2 kat)

e) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı entegre yapılar, turizm, konaklama ve rekreatif amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunlu olup, yapılanma koşulları; Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0.20'dir.” şeklindeki plan hükümleri,

“d) İmar planı yapma zorunluluğu bulunmayan tarımsal amaçlı yapılar için;

Maksimum Kat Alanı Kat Sayısı (EMSAL): 0.20'dir.

Ana Faaliyetin Yapıldığı bina hmax: Teknolojinin getirdiği yükseklik

Diğer Yapılar İçin Maksimum Yükseklik: 7.5m (2 kat)

İmar planı yapma zorunluluğu bulunan Tarımsal amaçlı yapılar için; ilgili Tarım Müdürlüğünce, arazinin tamamına ya da belirli bir kısmına tarım dışı kullanım izni veya arazinin mutlak, marjinal, dikili, özel ürün vb. tarım arazisi olduğu belirtilmekle beraber, onaylı projesine uyulmak üzere izin verilmesi halinde; yapılanma koşulları ilgili idaresince onaylanacak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

e) Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı entegre yapılar, turizm, konaklama ve rekreatif amaçlı yapılar için imar planı yapılması zorunlu olup yapılanma koşulları, idaresince onaylanacak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.” şeklinde düzenlenmiştir.


Önder İLKAY
Şehir Plancısı


Kemal ERSOYLU
Şehir Plancısı