

KIRKLARELİ - VİZE - NAMIKKEMAL MAHALLESİ

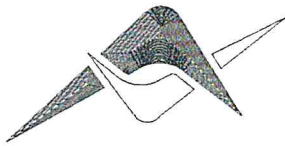
305 ADA - 41, 42, 43, 44, 45 VE 46

NO.LU PARSELLERDE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

(EKİM - 2021)



S. AYDENİZ ÖZÜER - ŞEHİR PLANCISI - O.D.T.Ü.

A' ŞEHİR PLANLAMA DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.

OMURTAK CADDESİ DOĞANLAR İŞ MERKEZİ NO:503 ÇORLU TEKİRDAĞ

0 282 651 3934 - 0 532 216 8590

ayde_niz@yahoo.com

I. AMAÇ VE KAPSAM:

EKTE SUNULAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI, PLANLAMA ALANINDAKİ 41, 42, 43 VE 44 NO.LU PARSELLERİ İMALATHANE TESİS ALANI OLARAK BELİRLEMEK VE 45 VE 46 NO.LU PARSELLERDE DE ARAZİ KULLANIMI KARARINI DEĞİŞTİRMEYEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ VE YAPI YÜKSEK- LİKLERİNİ YENİDEN DÜZENLEYEBİLMEKTİR.

PLANA KONU PARSELLER, 1/1000 ÖLÇEKLİ VİZE REVİZYON + İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI DIŞINDA, PLANLI ALANA YAKLAŞIK 1 200 M. MESAFEDEDİR.

PLANA KONU ALAN, 32 080 M2 BÜYÜKLÜKTEDİR.

II. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI:

ÖNERİ PLANA KONU OLAN PARSELLER, VİZE YERLEŞMESİNİN BATISINDA, VİZE - KIRKLARELİ KARAYOLUNUN KENARINDA BULUNMAKTADIR.

PLANA KONU PARSELLERİN KADASTRAL DURUMU
(KAYNAK - TKGM)



VİZE NAMIKKEMAL MAHALLESİ 305 ADA 41, 42, 43, 44, 45 VE 46 NO.LU PARSELLER, ESKİ 305 ADA 4 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANININ VİZE BELEDİYE MECLİSİNİN 22.01.1996 GÜN VE 36 NO.LU KARARI İLE ONAYLANMIŞ MEVZİİ İMAR PLANINA UYGUN YAPILAN İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞLARDIR.

BU İMAR PLANI İLE KADASTRAL PARSELİN İMAR PLANI İLE PARK ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ KISMI DIŞINDA KALAN 32 080 M2 KISMI SANAYİ ALANI OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

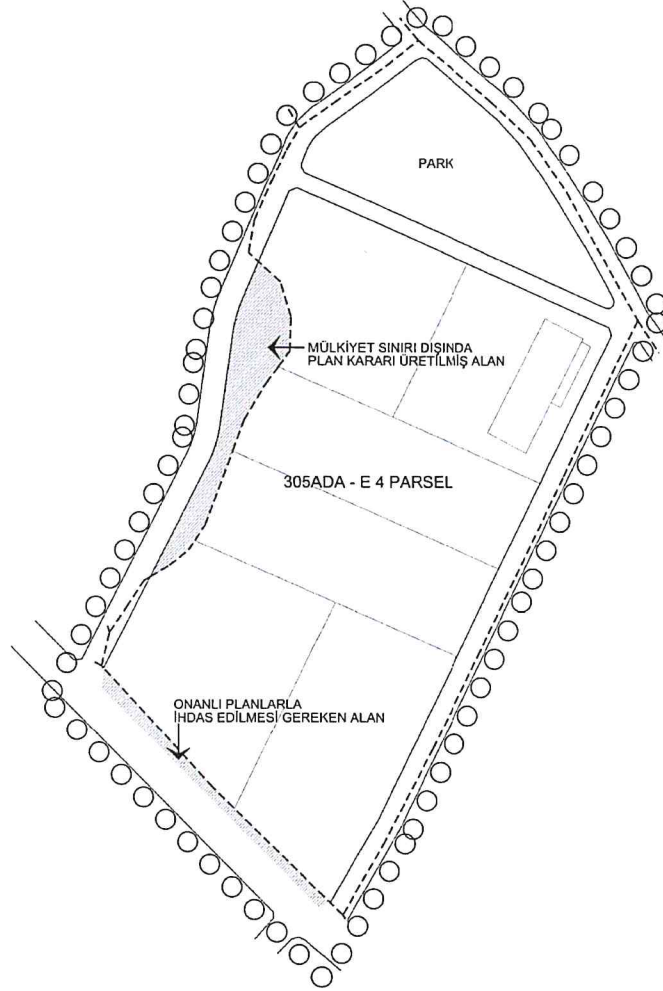
BU PLANA YAPILAN TADİLAT, YİNE VİZE BELEDİYE MECLİSİNİN 07.09.2015 GÜN VE 60 NO.LU KARARI İLE ONANMIŞ VE BU DEFA DA SANAYİ KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANIN TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK BELİR- LENMİŞTİR.

12.01.2016 GÜN VE 17 SAYILI VİZE BELEDİYE MECLİSİ KARARI İLE, KARAYOLU KORUMA KUŞAĞINA, İMAR YOLLARINA VE KOMŞU PARSELLERE OLAN YAKLAŞMA MESAFELERİ DÜZENLENMİŞ, ANCAK BU KARAR İMAR PLANI HALİNE GETİRİLMEMİŞTİR.

III. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

ONANLI İMAR PLANLARI İLE, PLANA KONU ANA PARSEL DIŞINDAKİ PARSELLERE DE PLAN KARARI ÜRETİLİRKEN, HİÇ GEREK OLMADIĞI HALDE İHDAS DA YARATILMIŞTIR.

ONANLI İMAR PLANLARI İLE ORTAYA ÇIKAN DURUM VE
KADASTRO VE TAPU TESCİLLERİ TAMAMLANMIŞ OLAN İMAR PARSELLERİ
(GÖRSEL ÖLÇEKSİZDİR)



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANIRKEN KADASTRAL YAPI, TESCİLLİ İMAR UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN İMAR PARSELLERİ

1. PLANLAMA ALANINA AİT PLAN ONAMA SINIRI HİÇ DEĞİŞTİRİLMEMİŞ, ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İMAR PARSELLERİNİ KAPSAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMİŞTİR.
2. KARAYOLU KORUMA KUŞAĞI PLAN PAFTASI ÜZERİNE İŞLENMİŞTİR.
3. ANA PARSELİN KUZEYİNDEKİ PARK ALANI HİÇ DEĞİŞTİRİLMEDEN KORUNMUŞTUR.
4. ANA PARSELİN DOĞUSUNDAKİ 10.00 M.LİK İMAR YOLU OLDUĞU GİBİ KORUNMUŞTUR.
5. ANA PARSELİN BATISINDAKİ 10.00 M.LİK İMAR YOLU 305 ADA ESKİ 4 PARSELİN VE AYNI ZAMANDA 305 ADA 41, 43, 44 VE 45 NO.LU İMAR PARSELLERİNİN KADASTRAL SINIRINI KORUYACAK ŞEKİLDE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.
6. 305 ADA 41-44 NO.LU PARSELLER İMALATHANE TESİS ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
7. 305 ADA 45 NO.LU PARSELDEKİ TİCARET ALANI KARARI DEĞİŞTİRİLMEMİŞTİR. ANCAK, KARAYOLU KORUMA KUŞAĞINA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 25.00 M. OLARAK DÜZENLENMİŞTİR. PARSELDEKİ YAPI-

YA AİT EMSAL DEĞERİ DEĞİŞTİRİLMEDEN KORUNURKEN, YAPIYA AİT YÜKSEKLİK 3 KAT İLE SINIRLANMIŞTIR.

8. 305 ADA 46 NO.LU PARSELDEKİ AKARYAKIT LPG İSTASYONU ALANI DA OLDUĞU GİBİ KORUNMUŞTUR. KARAYOLU KORUMA KUŞAĞINA OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 25.00 M. OLARAK DÜZENLENMİŞTİR. PARSELDEKİ YAPIYA AİT EMSAL DEĞERİ 0.30 VE YAPIYA AİT YÜKSEKLİK 6.50 M. İLE SINIRLANMIŞTIR.
9. İMALATHANE TESİS ALANINDA EMSAL DEĞERİ 0.60 VE YAPI YÜKSEKLİĞİ DE 9.50 M. OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.

10. PLAN NOTLARI, PLAN PAFTASI ÜZERİNDE ŞÖYLE DÜZENLENMİŞTİR:

A. TİCARET ALANLARI, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ GİBİ TİCARET SEKTÖRÜNE YÖNELİK BİRİMLER; SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER; LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE PLANDA GÖSTERİLEN E VE Y DEĞERLERİNE UYULMALIDIR.
- BİNA YÜKSEKLİĞİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENMİŞ MİMARİ PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.

B. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU, KARAYOLUNDA SEYREDEN ARAÇLARIN AKARYAKIT, LPG, YAĞ, BASINÇLI HAVA GİBİ İHTİYAÇLARININ SAĞLANDIĞI VE TAŞITLARLA İLGİLİ BAZI BASİT TECHİZAT PARÇALARI İLE HİZMETLERİN VERİLDİĞİ YERLERDİR.

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE PLANDA GÖSTERİLEN E VE Y DEĞERLERİNE UYULMALIDIR.
- TESİSE AİT GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ 03.07.2015 GÜN VE 132967 SAYILI T.C.KARAYOLLARI GN. MD. I. BÖLGE MD. YAZISI EKİ KROKİYE UYGUN OLARAK DÜZENLENMELİDİR.

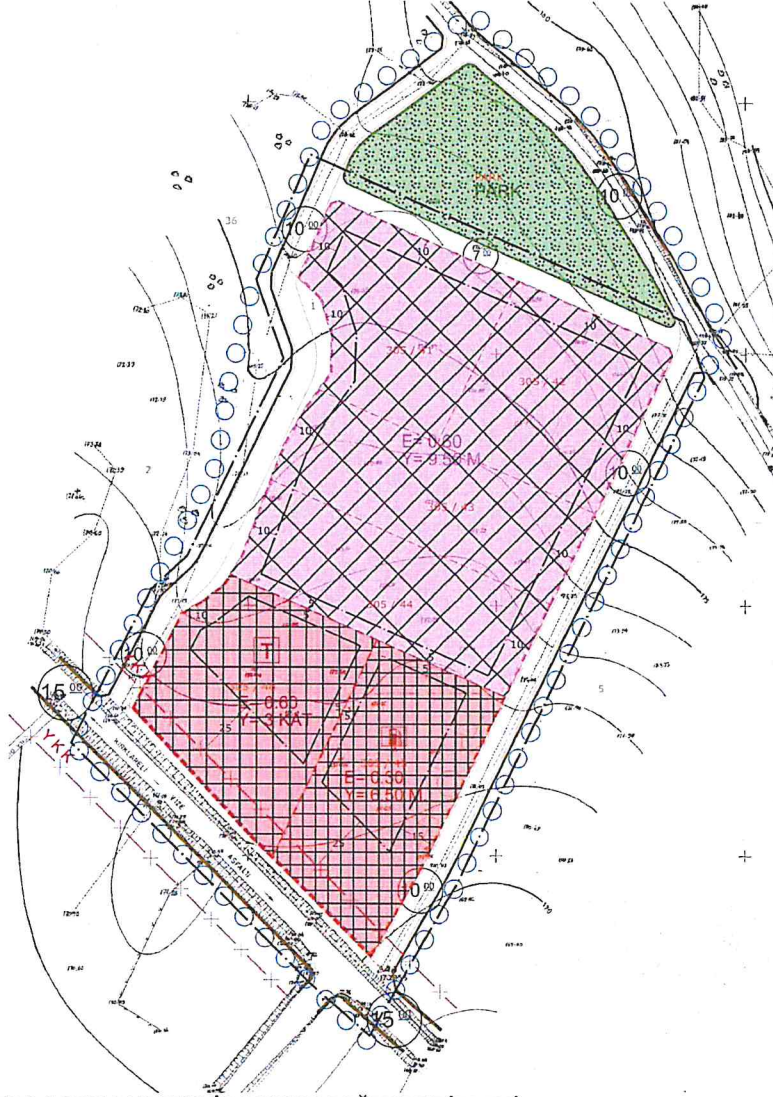
C. İMALATHANE TESİS ALANINDA,

- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULU İLE PLANDA GÖSTERİLEN E VE Y DEĞERLERİNE UYULMALIDIR.
- BU ALANDA YAPILACAK YAPILAR KOMŞU PARSEL SINIRLARINA 5.00 M.DEN DAHA YAKIN OLA MAZLAR.
- BEKÇİ KULÜBESİ, SU DEPOSU YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA YER ALABİLİR.
- YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 M.Yİ AŞAMAZ.
- ARAZİNİN YAPISINDAN DOLAYI ORTAYA ÇIKABİLECEK BODRUM KAT/KATLAR PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN E DEĞERİNE DAHİLDİR.

D. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA ONANLI 1/100 000 ÖLÇEKLİ TRAKYA ALT BÖLGESİ - ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI; ONANLI 1/25 000 ÖLÇEKLİ KIRKLARELİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI; ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ VİZE İLAVE + REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ; PLAN, FEN, SAĞLIK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ DİĞER KANUN, TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

✓

ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(GÖRSEL ÖLÇEKSİZDİR)



IV. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

VİZE NAMIKKEMAL MAHALLESİ 305 ADA 41, 42, 43, 44, 45 VE 46 NO.LU PARSELLERE (ESKİ 305 ADA 4 NO.LU PARSEL) AİT UYGULAMA İMAR PLANI İLE SÖZ KONUSU PARSELLER TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BU KULLANIM ÇOK YOĞUN BİR TRAFİK AKIŞI YARATACAK KULLANIMDIR. BUNUN YANISIRA VİZE'NİN SOSYO-EKONOMİK YAPISI İLE DE ÇELİŞMEKTEDİR.

OYSA, İMALATHANE KULLANIMINDA TRAFİK YÜKÜ AZALACAK, BUNA EK OLARAK ORADAKİ 4 ADET PARSELDE KURULACAK İMALATHANELERLE İSTİHDAM YARATILMASI İMKANI DOĞACAKTIR.

İŞTE ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE HEM KADASTRAL YAPIYA UYGUN VE HEM DE VİZE KENTİNİN SOSYO EKONOMİK YAPISINA UYGUN ORTAM YARATILMAKTADIR.

BU HUSUSLAR IŞIĞINDA, YAPILAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN VİZE UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE BİR SAKINCA YARATMAYACAĞI DEĞERLENDİRİLMEKTEDİR.

BİLGİLERİNİZE SUNARIZ. SAYGILARIMIZLA.

A^İ ŞEHİR PLANLAMA DAN. TİC. LTD. ŞTİ.