



T.C.
MURATLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

İLAN ASKI TUTANAĞI (ASKIYA ÇIKARMA)

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi Merkezine ait hazırlanmış olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 2.kez 13.07.2021 tarihinde askıya çıkarılmış olup, 12.08.2021 tarihinde askıdan indirilmiştir. Bu süreç içerisinde planlara yapılan itirazlar değerlendirilip gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra alınan meclis kararlarına istinaden imar planları tekrardan 10.11.2021 tarihinde Muratlı Belediyesi İlan Panosunda, İlgili Muhtarlıklarda ve Resmi İnternet Sitesinde 30 gün (1 Ay) süre ile askıya çıkarılmıştır.(10.11.2021)

Ayberk Göymen

Şehir Plancısı

Aysun Yıldızoğlu

Fen İşl. Müd. V.



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

MURATLI (TEKİRDAĞ)
REVİZYON İMAR PLANI ÇALIŞMASI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

ÖLÇEK:1/5000



GÖSTERİM

SINIRLAR

- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- PASİF YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI

KORUNACAK ALANLAR

- TARİHİ SİT ALANI

YERLEŞİME UYGUNLUK

- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI
- ÖA 2-1
ÖA 5-1

KONUT YERLEŞİME ALANLARI

- (51-150 KİŞİ/HA)
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI
- (151-300 KİŞİ/HA)
ORTA YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI
- (301-600 KİŞİ/HA)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- TİCARET+KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
- SANAYİ TESİS ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- PAZAR ALANI
- ASKERİ ALAN

KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- İBADET ALANI

PLAN NOTLARI

1- BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, TEKİRDAĞ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/100.000 ÖLÇEKLİ TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ULAŞIM

KARAYOLLARI

- TERMİNAL (OTOGAR)
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- GENEL OTOPARK
- TIR, KAMYON GARAJI

DEMİRYOLLARI

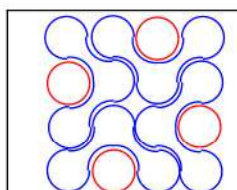
- DEMİRYOLU

ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

- ENERJİ NAKİL HATTI
- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- SU YÜZEYİ
- ŞEV ALANI

DİĞER

- TAŞKINA MARUZ ALAN



HARİTA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK ÇEVRE PRO. BİL. VE TİC. LTD. ŞTİ.
www.planart.gen.tr



**T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA ŞUBESİ MÜDÜRLÜĞÜ**

**TEKİRDAĞ İLİ,
MURATLI İLÇESİ,
İLÇE MERKEZİNE AİT
1/ 1000 ve 1/ 5000 ÖLÇEKLİ 2.ASKİ İTİRAZLARINA
KONU OLAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HARİTA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK ÇEVRE PRO. BİL. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Ceyhun Atıf Kansu Caddesi 114/6, F-Blok, Kat:3 Çankaya-Balgat Ankara
Telefon: 0 (312) 472 91 91 Faks: 0 (312) 472 91 94
Web: www.planart.gen.tr E-posta: planart@planart.gen.tr

**TEKİRDAĞ İLİ,
MURATLI İLÇESİ,
İLÇE MERKEZİNE AİT
1/1000 ve 1/5000 ÖLÇEKLİ ASKI İTİRAZLARINA KONU OLAN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÇALIŞMA GRUBU

ERGÜN ERĞANI
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

DENİZ İŞILDAR
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

UTKUCAN KÜLEKÇİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

N.DİDEM ERDEMLİ KEKEVİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

SİMAY TÜRKAY
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

GÜLSÜM ALTUN
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ Y. MÜHENDİSİ

SERKAN MERT
JEOLOJİ MÜHENDİSİ

**KASIM, 2021
ANKARA**

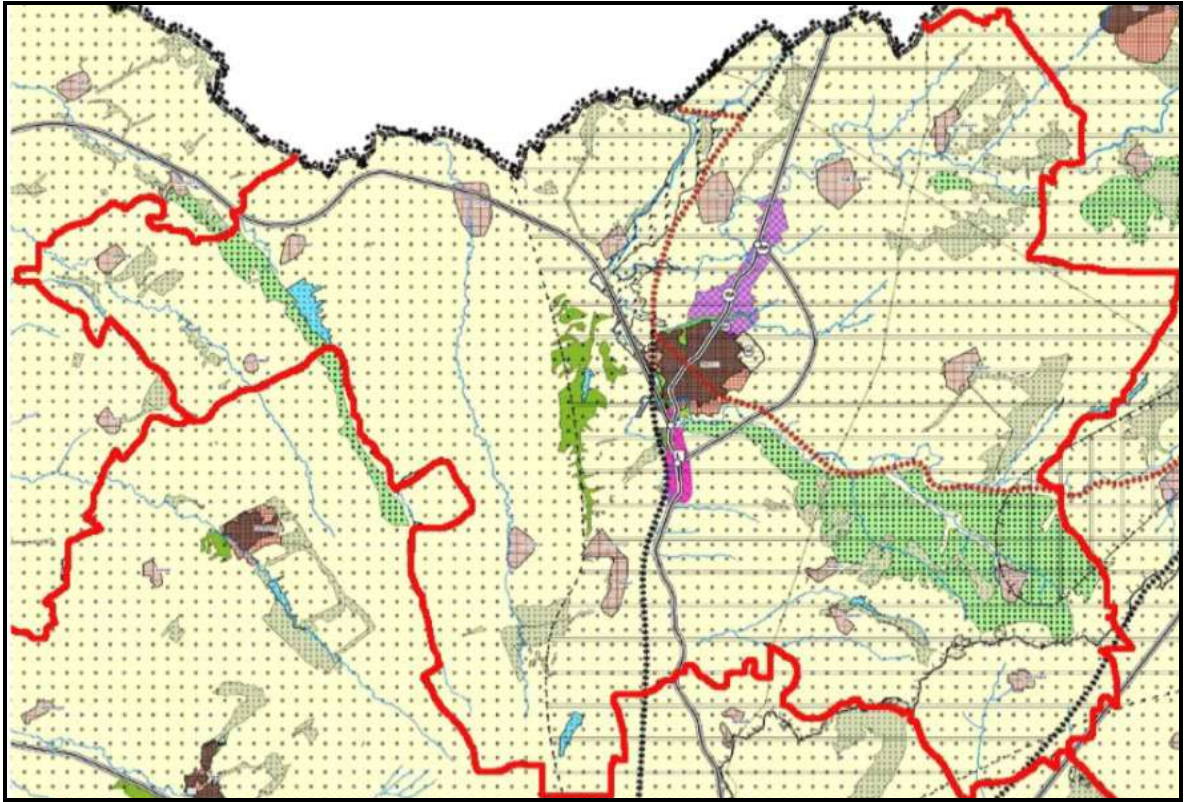
Muratlı ilçesi, Marmara Bölgesi'nde yer alan Tekirdağ iline bağlı, il merkezinin 20km kuzeyinde konumlanmış bir ilçe yerleşimidir. Muratlı ilçesi, Hayrabolu-Lüleburgaz ve Çorlu ilçeleriyle çevrili olup yüzölçümü 427 km²'dir. Muratlı ilçesi, Trakya'da 40°36' ve 41°31' kuzey enlemleri ile 26°43' ve 28°08' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Söz konusu plan tadilatına konu alanlar, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülen Tekirdağ iline bağlı Muratlı ilçe merkezinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapım işi sınırları içerisinde yer almaktadır. (Bkz. Harita 1). Ana çerçeve itibarıyla bu plan; çeperlerindeki doğal eşikler ve kuzeydoğusunda yer alan ekonomik eşik arasında kalan Muratlı ilçe merkezini kapsamaktadır.



Harita 1 Planlama Alanına Ait Uydu Fotoğrafı

Muratlı ilçe merkezi 09.05.2013 tarihinde onaylanan Tekirdağ ili 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “yakın çevresine hizmet verecek çevreye duyarlı lojistik kent” olarak tariflenmektedir. Plan değişikliğine konu olan parselleri de içine alan Tekirdağ ili Muratlı ilçe merkezinin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı için belirlenen sınırlar 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında meskun yerleşme alanları içerisinde kalmaktadır(Bkz. Harita 2).



Harita 2 1/25.000 Çevre Düzeni Planında Muratlı İlçesi

Tekirdağ iline bağlı Muratlı ilçe merkezinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı işi kapsamında uzun yıllardır ele alınmamış olan mevcut imar sorunlarının çözülmesinin yanı sıra, ilçe merkezinde daha sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak üzere koruma



kullanma dengesini gözeten arazi kullanım kararlarının yeniden oluşturulması temel amacı ile Muratlı ilçesine ait bir nazım ve uygulama imar planı çalışması yapılmıştır. Bu çalışmalar dahilinde teknik ekip, Tekirdağ Büyükşehir ve Muratlı Belediyesi yapılan tartışmalar neticesinde Muratlı için zorunlu olarak ortaya konulan “İlçe Dönük Gelişme” modelinde **“Mevcutun Optimizasyonu”** plan revizyon yaklaşımı uygun görülerek planlar hazırlanmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan Tekirdağ ili Muratlı İlçe Merkezine ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi’nin 12.02.2020 tarih ve 229 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan plan üzerinde askı sürecinde değişiklik talepleri alınmış ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin aldığı 726,730,732 sayılı kararlar ile plan değişiklikleri 1/5000 plan üzerinden yapılmıştır.

1/5000 planlama süreci tamamlandıktan sonra yürütülen 1/1000 planlama çalışmasına geçilmiştir. Bu aşamada Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi’nin 02.02.2021 tarih 150 sayılı kararı ile Tekirdağ ili Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmış ve askı süreci başlamıştır.

Askı süreci içerisinde birçok plan itirazı olmuştur. Bu itirazlar içerisinde planın bütünlüğünü ve planlama amacını bozmayan, alan kullanım dengesini gözeten, şahısların ve kurumların isteklerine çözüm üretilebilecek noktalar tespit edilmiş ve Muratlı Belediyesi Meclisi tarafından kabul edilmiştir. Muratlı Belediye Meclisi’nin uygun gördüğü kararlar Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmiş ve yine uygun görülen kararlar kabul edilmiştir.

İlk askı süreci içerisinde yapılan itiraz sayısı 100 ün üzerinde iken kabul edilen itiraz sayısı 53 tür. Uygulama imar planına yapılan bu itirazlar yaklaşık 100 farklı alanda ufak değişikliklere sebep olmaktadır. Bu değişikliklerin konuları genel olarak yol açılması, yol kapatılması , park kaldırılması, park eklenmesi , otopark eklenmesi, kullanım değişikliği , yapılaşma koşullarının revize edilmesi, çekme mesafelerinin güncellenmesi ve plan notlarının güncellenmesi üzerinedir.

İlk askı sürecinde kabul edilen itirazlara göre düzenlemeler yapılmış ve bu kapsamda 1000/5000 plan değişiklikleri plana işlenmiştir. Devam eden süreçte tekrar askıya çıkarılan planlar için 10 tane yeni itiraz gelmiştir.

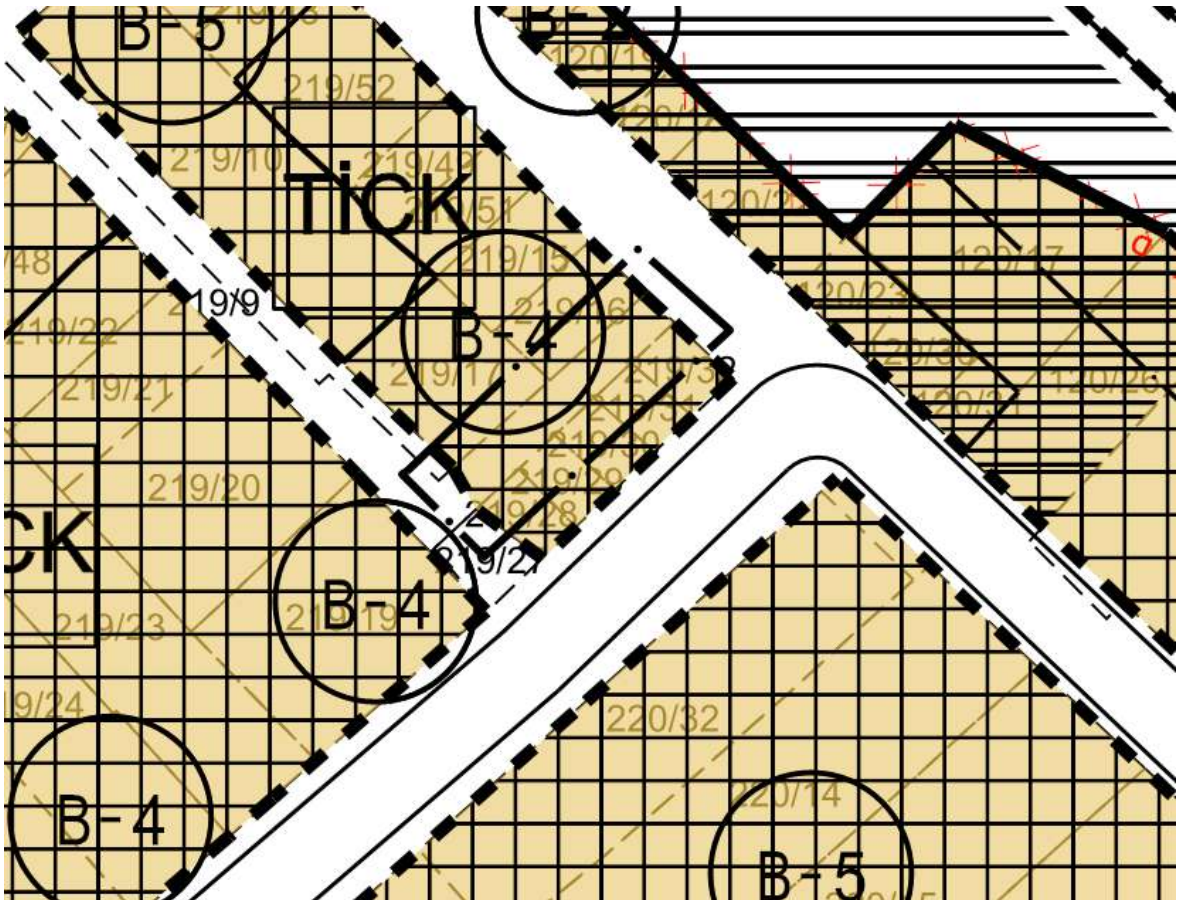
Bu itirazları değerlendiren Muratlı Belediyesi ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi 10 itirazın 6 tanesini kabul etmiştir. Kabul edilen 6 itiraz 5 farklı alanda 1/1000 lik ve 1/5000 lik plan değişikliğine neden olmaktadır.

Planlama çalışması ile yapılan değişiklikler, değişiklik gerekçesi, alanın yerini gösterir planlama çalışması ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Meclis kararları için (Bknz. EKLER)

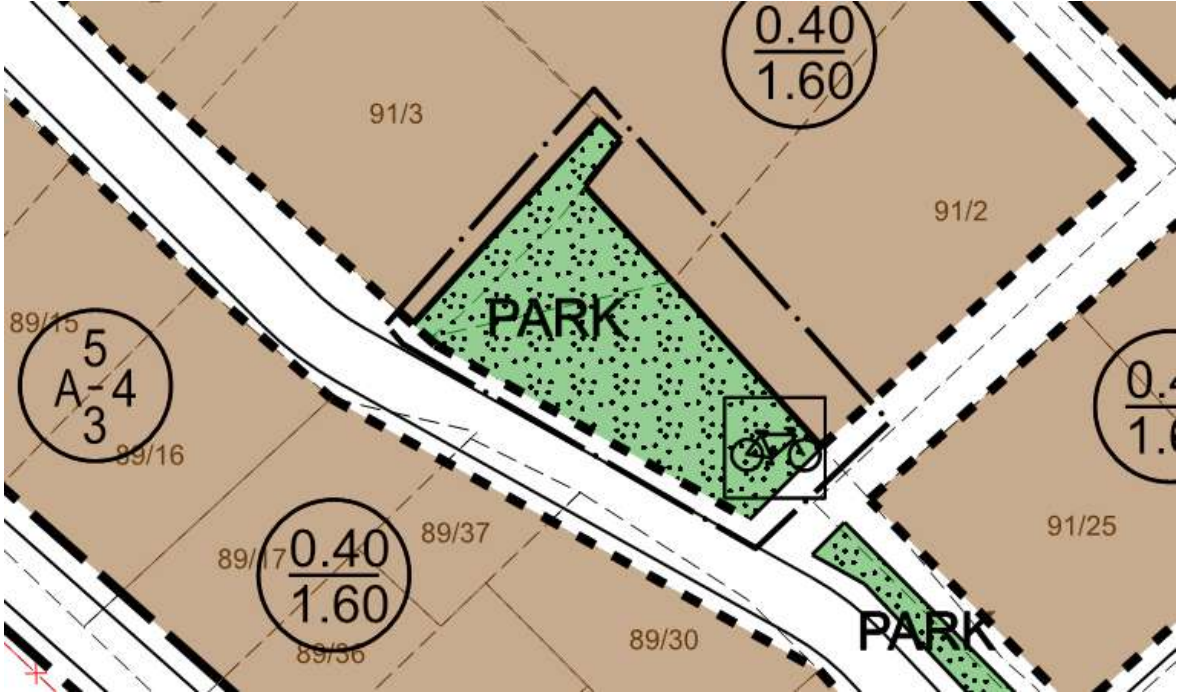
219 ADA 27 PARSEL

Meclis kararına göre yol düzenlemesi yapılarak yol alanı TİCK'ya dönüştürüldü.



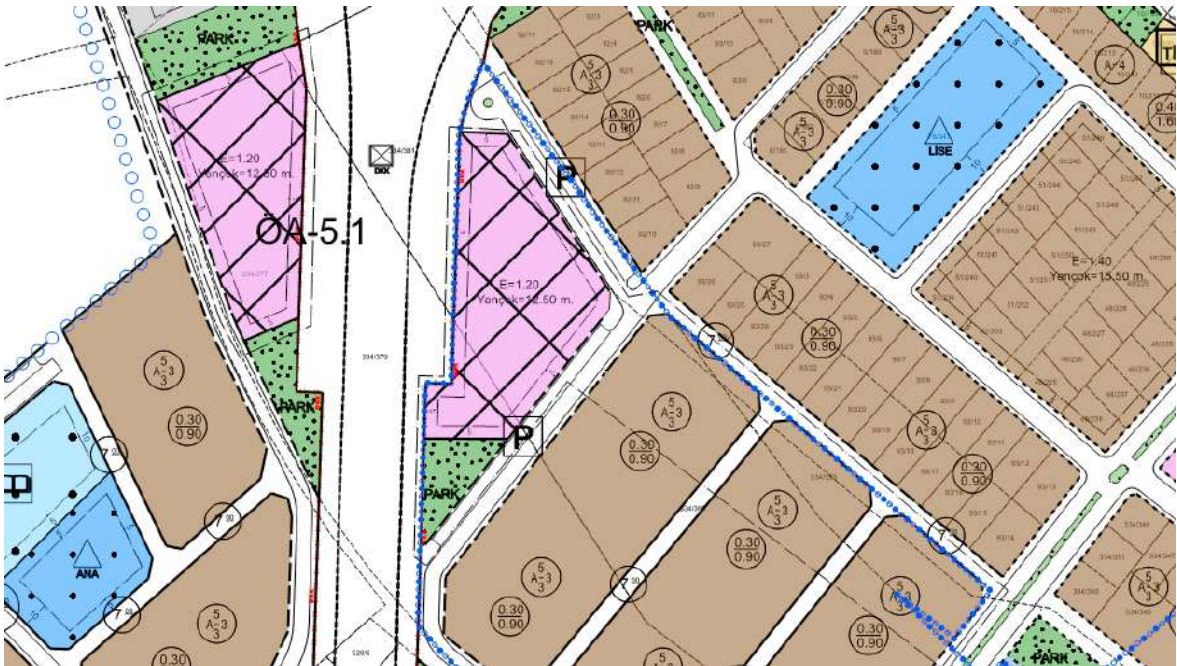
91 ADA 2-7 PARSEL

Meclis kararına göre park ve yol düzenlemesi yapıldı. Yol hiçbir alana hizmet etmediği için kaldırıldı ve konut ve park alanları parsel sınırlarına göre düzenlendi.



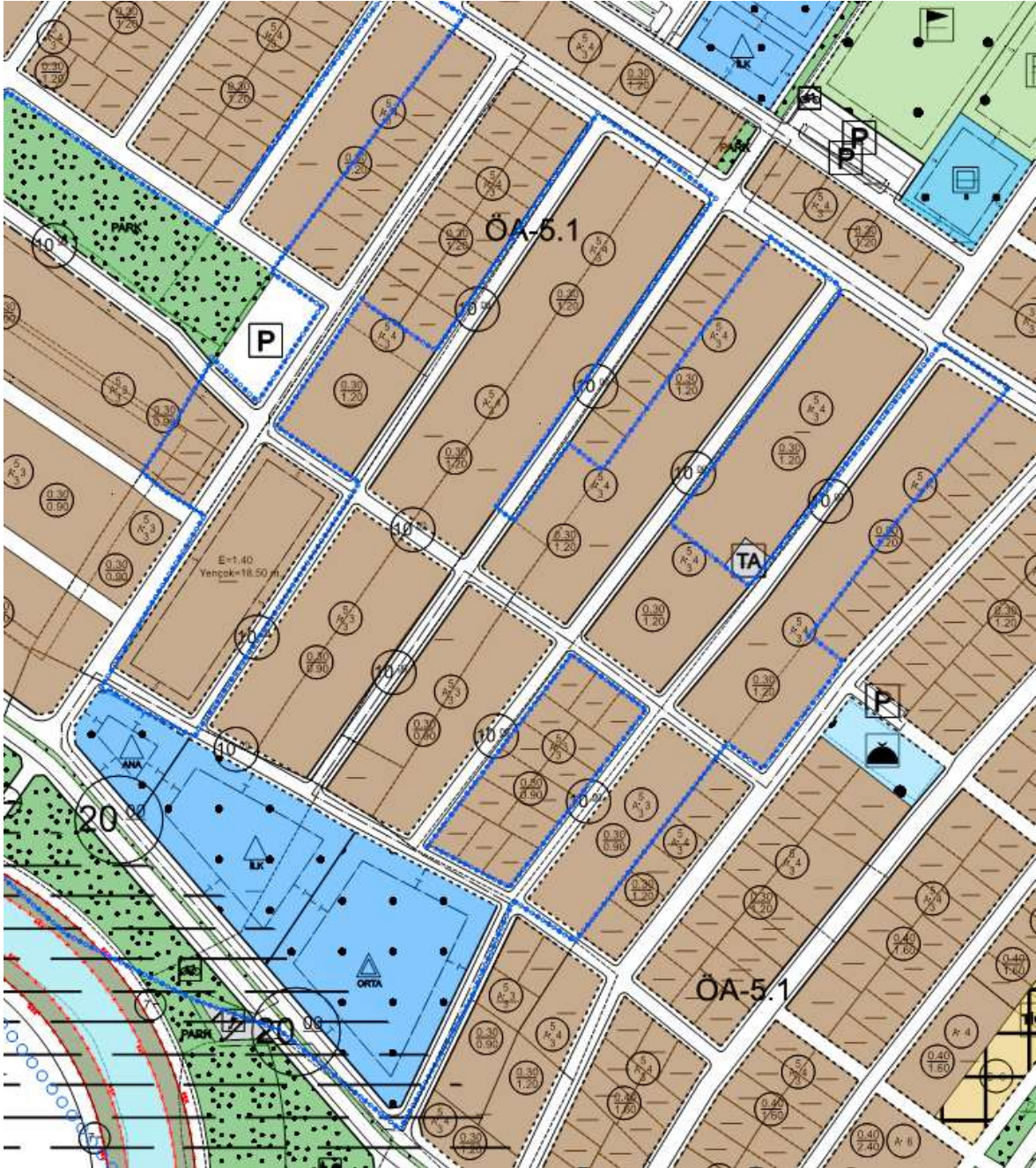
334 ADA 377-378-380 PARSEL

Meclis kararına göre Konut alanı İmalathane alanına dönüştürüldü ve parseller meclis karar ekine göre düzenlendi.



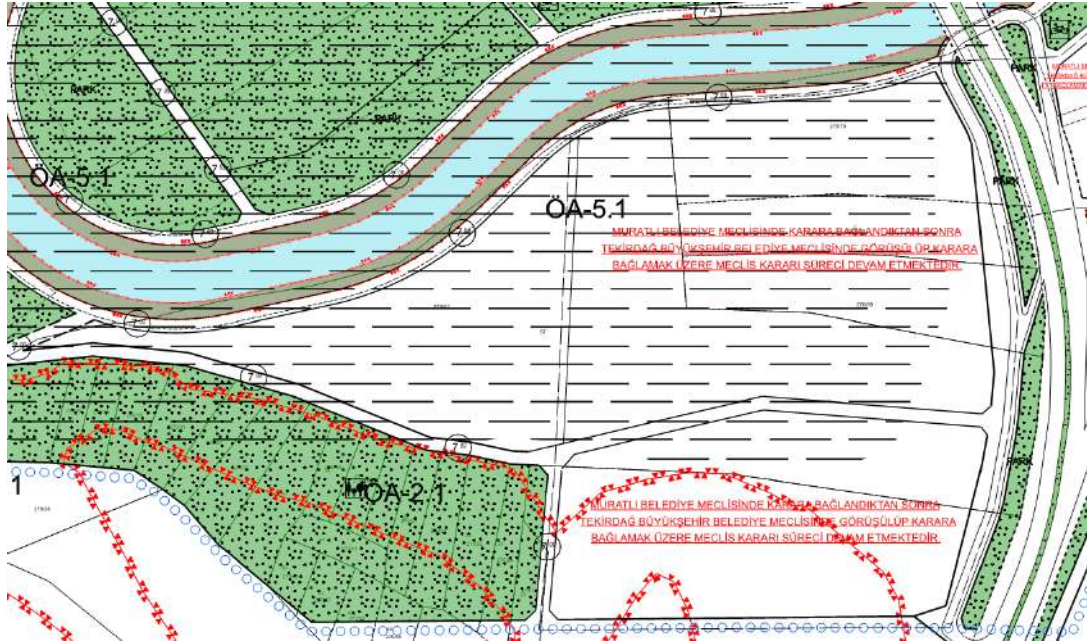
295 ADA ve ÇEVRESİ

Meclis kararına göre Eğitim alanları ve konut alanlarının yerleri düzenlendi.
Etaplama sınırlarına göre gerekli düzenlemeler yapıldı.



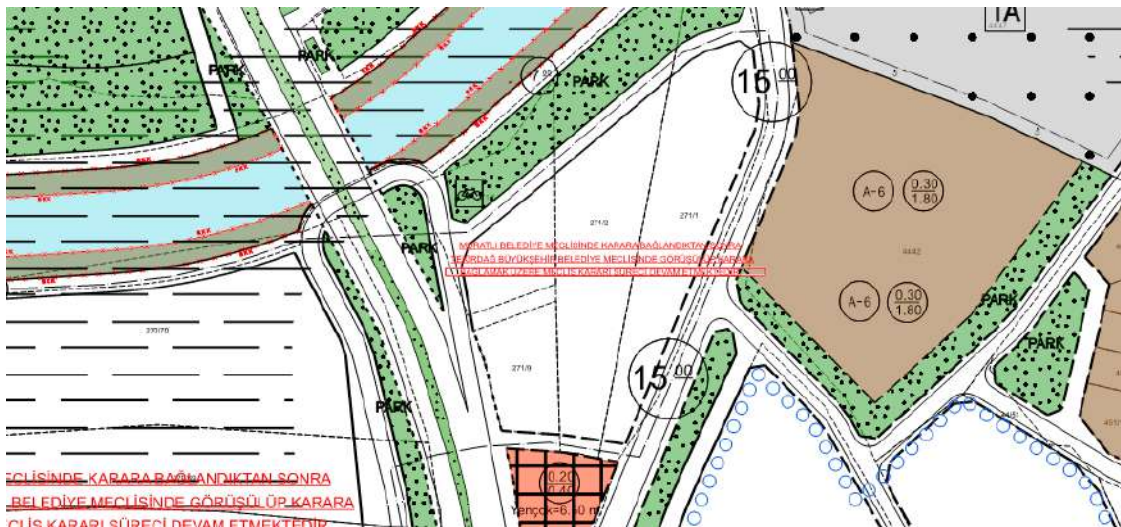
270 ADA 67-68-69-70 PARSEL

Meclis kararına göre rekreasyon alanının imalathane alanına dönüştürülmesi isteniyor. “MURATLI BELEDİYE MECLİSİNDE KARARA BAĞLANDIKTAN SONRA TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNDE GÖRÜŞÜLÜP KARARA BAĞLAMAK ÜZERE MECLİS KARARI SÜRECİ DEVAM ETMEKTEDİR.” İbaresini yazılarak alan şuan için tanımsız bırakıldı.



271 ADA 1-2-8-9 PARSEL

Meclis kararına göre konut alanının imalathane alanına tekrar dönüştürülmesi isteniyor. “MURATLI BELEDİYE MECLİSİNDE KARARA BAĞLANDIKTAN SONRA TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNDE GÖRÜŞÜLÜP KARARA BAĞLAMAK ÜZERE MECLİS KARARI SÜRECİ DEVAM ETMEKTEDİR.” İbaresini yazılarak alan şuan için tanımsız bırakıldı.





PLAN NOTLARI DÜZELTMELERİ

- MADDE 9.3.5'e EKLEME YAPILMASI

“03.01.2018 TARİHLİ 10 KARAR NUMARALI 9 GÜNDEM SIRA NO’LU MURATLI BELEDİYE MECLİS KARARI’NIN 6. MADDESİNDE KABUL EDİLEN VE GÜNCEL OLARAK UYGULANMAKTA OLAN “YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANINA AİT PLAN UYGULAMA KOŞULLARIMIZDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNİN İLGİLİ YÖNETMELİĞE (BÖLÜM 5 – MADDE 28) GÖRE TALEP EDİLMESİ HALİNDE MUSTAFA KEMAL, ATATÜRK, 100. YIL, NAZIM SAV, HASAN ÇELİKKOL CADDELERİNİN YOL GÜZERGAHLARINDA YAPI YAPILMASI TALEP EDİLDİĞİNDE KAT ADEDİ AYNI KALMAK ÜZERE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK 01.10.2017 TARİHLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN GEÇERLİ OLMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.” HÜKMÜ BU PLAN KAPSAMINDA DA GEÇERLİDİR.” Maddesi eklendi.

- MADDE 9.4. EKLENDİ

A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

- MADDE 9.5. EKLENDİ

AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN,YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN,BAHÇE ALANININ %20’SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE,PERGOLA,SUNDURMA,SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR.

- MADDE 9.6. EKLENDİ

ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

- MADDE 9.7. EKLENDİ

BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İNİ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.



- MADDE 9.8. EKLENDİ

ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

- MADDE 15.6'ya EKLEME YAPILMASI

"MUSTAFA KEMAL CADDESİ, 100.YIL CADDESİ VE DEVAMINDAKİ MEYDANDA YOL KENARI PARKLANMA YAPILABİLİR." ibaresi eklendi.

Yapılan düzeltmeler sonucunda oluşan bütün PLAN NOTLARI aşağıdaki gibidir.

PLAN NOTLARI

A-GENEL HÜKÜMLER

1-BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "2872/5491 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" "5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE TEKİRDAĞ 1/25.000 ÖLÇEKLİ VE 1/100.000 ÖLÇEKLİ, İL ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ, İLGİLİ DİĞER KANUN, YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

2-KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" VE 11.03.2017 GÜN İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI BU İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

BU KAPSAMDA, SÖZ KONUSU MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE DE AYNEN BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;

2.1- Bu çalışma, Tekirdağ ili, Muratlı İlçesi, 1/1000 ölçekli; F18C10B3A, F18C10B3B, F18C10B3C, F18C10B3D, F18C10B4A, F18C10B4B, F18C10B4C, F18C10C1B, F18C10C1C, F18C10C2A, F18C10C2B, F18C10C2C, F18C10C2D, F18C10C3A, F18C10C3B, F18C10C3C, F18C10C3D, F18C10C4B, F19D06A3A, F19D06A3D, F19D06A4A, F19D06A4B, F19D06A4C, F19D06A4D, F19D06D1A, F19D06D1B, F19D06D1C, F19D06D1D, F19D06D2A, F19D06D2D, F19D06D4A, F19D06D4B, F18C10B4D, F18C10C1A, F18C10C4C, F19D06A3C, F19D06D2B,



F19D06D3A no.lu 38 adet, 1/5000; F18C10B, F18C10C, F19D06A ve F19D06D ölçekli 4 paftada sınırları belirtilen, yaklaşık 1000 Ha büyüklüğündeki alan için imar planına esas mikrobölgeleme etüt projesi olarak hazırlanmıştır.

2.2- İnceleme alanında yapılan toplam 108 adet 2260 m sondaj çalışmasında zemin ve kaya özellikli birimlere rastlanmıştır. Sondajlarda genel olarak Ergene Grubu, Danişmen Formasyonu ve Süloğlu Formasyonuna ait pekleşmemiş dokuya sahip, rezidüel kumtaşları kesilmiştir. Kaya özellikli olarak, Karatepe Bazaltları ile nadiren derin seviyelerde Ergene Grubu ve Danişmen Formasyonu kumtaşları da gözlenmiştir.

2.3-İnceleme alanında, bu çalışma kapsamında yapılan diğer çalışmalara ve çalışmanın nihai amacı olan Mikrobölgeleme ve Yerleşime Uygunluk değerlendirmelerine veri sağlamak amacı ile 102 profil (8 hat tomografi) üzerinde, Sismik Kırılma – Çok Kanallı Aktif Kaynak Yüzey Dalgası Yöntemi (MASW(1B-2B)), 102 noktada Mikrotremör, 19 profil üzerinde 2 Boyutlu Elektrik Öz direnç ve 50 nokta Elektrik Öz direnç (DES) etütleri yapılarak değerlendirilmiştir.

2.4- İnceleme alanının topografik eğimi %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-50 arasında değişmektedir.

2.5- İnceleme alanı jeolojisini en yaşlı birim olarak Üst Oligosen yaşlı Danişmen formasyonu(Td), üzerine uyumsuz olarak gelen Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Ergene Grubu(Te), Süloğlu Formasyonu(Tos), Karatepe Bazaltı (Qk) ve alüvyon(Qal) birimleri oluşturmaktadır.

2.6- Ergene Grubu formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %57, RQD değerleri %57, Karatepe Bazaltı formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %70 civarında, RQD değerlerinin % 44 civarında olduğu tespit edilmiştir. Danişmen formasyonu ortalama TKV%100, RQD değerleri ise % 92'dir.

İnceleme alanı güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

2.7- **Alüvyon**; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“yumuşak” “sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Ergene Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlilik indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.



Süloğlu Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “sıkı” “katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, “orta plastik” “yüksek plastik” sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” “plastik katı” özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik” özelliğindedir.

Danışmen Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “sıkı” “katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, “az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik” sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” “plastik katı” özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” özelliğindedir.

Karatepe Bazaltı Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “sıkı” “katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, “az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik” sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” “plastik katı” özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “düşük sıkışabilirlik” özelliğindedir.

2.8.İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen SPT-N30 değerlerine göre relatif sıkılık değerleri belirlenmiştir. Alüvyon; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Ergene grubu rezidüeli; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Süloğlu formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Sıkı’dır**, Danışmen formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Çok Sıkı’dır**.

2.9- Muratlı İlçesinde yer alan Karatepe bazaltı birimlerinin tek eksenli başınc dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Sınıflama aşağıdaki Tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir. İnceleme alanında yer alan kaya özellikli birimlerin nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** olarak tespit edilmiştir.

2.10.İnceleme alanında gözlenen alüvyon birimi killeri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danışmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Süloğlu Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danışmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen Karatepe Bazaltı rezidüel killeri **düşük-orta** şişme potansiyeline sahiptir.

2.11- İnceleme alanında laboratuvar sonuçlarına göre 10.00x10.00 temel boyutları ve -2.00 m temel kazısı için yapılan analizlerde taşıma gücü değerleri; Danışmen Formasyonunda

6,60 kg/cm², Süloğlu Formasyonunda 2.70 kg/cm², Ergene Grubunda 8,00 kg/cm², alüvyonda 6,80 kg/cm², Karatepe Bazaltında 6.48-91.62 kg/cm² aralığındadır. Presiyometre deneylerine göre ise taşıma güçleri 1,28-11,59 kg/cm² aralığında çıkmıştır. Alanda yapılan oturma analizlerinde ise; **SPT Deney Sonuçlarına Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,38-3,07 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 0,32-1,53 cm aralığında, Süloğlu**



formasyonu Rezidüelinde 0,42-0,73 cm aralığında, Danişmen formasyonu Rezidüelinde 0,27-0,64 cm aralığındadır. Konsolidasyon Deneyine Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 2,13-2,89 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 1,28-10,19 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 3,03 cm, Presiyometre Deney Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,09-3,91 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 2,00-4,07 cm aralığında, Danişmen formasyonu Rezidüelinde 3,95 cm olarak hesaplanmıştır.

Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

2.12- Yapılan jeoteknik hesaplamalara göre,

Zemin grubu Yerel zemin sınıfı	Alüvyon	C-Z2-Z3 / D-Z4
	Karatepe Bazaltı	B-Z2 / CZ3
	Danişmen Formasyonu	CZ3
	Süloğlu Formasyonu	CZ3
	Ergene Grubu	CZ3
Etkin yer ivme katsayısı A(0)	0.20	
Spektrum karakteristik periyotları	TA= 0.15 ve TB =0.40 TA= 0.15 ve TB =0.60 TA= 0.20 ve TB =0.90	

2.13- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı su seviyesinin 0.61 - 20.14 metre aralığında değişken olduğu gözlemlenmiştir. Alüvyonda yeraltı su seviyesi 0.61-4.95 m, Süloğlu Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.80-9.00 m, Ergene Grubunda yeraltı su seviyesi 1.45-14.45 m, Danişmen Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.85-16.20 m, Karatepe Bazaltında yeraltı su seviyesi 3.90-20.14 m aralığındadır. **İnceleme Alanı'nda yer alan akar ve kuru dereler için planlama öncesi taşkın riski açısından Devlet Su İşleri'nden görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.**

2.14- **“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümleri”** esaslarına uyulmalıdır.

2.15- Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Önemli Alan-5.1 ve Önemli Alan-2.1 olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar.

2. Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar :

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1 olarak ayırtılan alanlar genel olarak, inceleme alanının güney kesimindeki Danişmen Formasyonu(Td) ile Karatepe



Bazaltı (Qk) ve güneydoğu kesimindeki Ergene Formasyonu birimlerinin gözlemlendiği ve eğim yüzdesinin >%10 olduğu alanlardır.

İnceleme alanında gözlenen bu birimlerin jeoteknik özellikleri olarak; Karatepe bazaltı tek eksenli basınç dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre ise kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** dır. Alanın güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir. Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Bu alanlarda yapılan arazi gözlemlerinde akma, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde, yer yer çok zayıf kaya kalitesinde, orta ayrışmış olarak gözlenen bu birimlerde eğimin de etkisiyle stabilite sorunlarının gelişebileceği bilinmelidir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından '**Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**' olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında '**Ö.A 2.1**' simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ☐ Zemin ve temel etüd çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulama aşamasına geçilmelidir.
- ☐ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- ☐ Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ☐ Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- ☐ Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ☐ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ☐ Yapılacak tüm yapılar için; '**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**' hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar :

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.5.1 olarak ayırtlanan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip rezidüel zemin özelliğindeki Danişmen Formasyonu, Süloğlu Formasyonu, Ergene Grubu ve Karatepe bazaltının çok ayrışmış/killeşmiş



kesimleri ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Ayrıca inceleme alanında gözlenen SM-SC türü siltli kumlu zeminlerde ayrıntılı sıvılaşma analizi yapılmıştır. Alüvyon birimlerde yapılan SK-2 ve SK-107 no.lu kuyuların olduğu kesimler sıvılaşabilir alanlardır. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

Bu alanlar **"Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında **"ÖA 5.1"** olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ☐ Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ☐ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ☐ Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ☐ Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- ☐ Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- ☐ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ☐ İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.

2.16. Hazırlanan bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

3-MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARI DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.

4- BU PLAN ONAYI ÖNCESİNDE YAPILMIŞ OLAN FARKLI GENİŞLİKTEKİ YOL TERKLERİ VE MEVCUT RUHSATLI YAPILAŞMALAR NEDENİYLE SABİT YOL GENİŞLİĞİ VE SÜREKLİLİĞİ SAĞLANAMAYAN VE BU PLANDA KORUNAN CEPHE OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA İMAR PAFTASI ÜZERİNDE YOL GENİŞLİĞİ YAZILMAMIŞTIR. BU TÜR SOKAKLARDA YOL GENİŞLİĞİ PARSEL BAZINDA, MEVCUT İMAR UYGULAMARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, PAFTA ÜZERİNDEN ALINIR.



5-(+ / -) 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ;

5.1- KONUT ALANLARINDA KİTLELER; CEPHE ALDIĞI YOLDAN DÜŞÜK PARSELLERDE YOLDAN, CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE YÜKSEK PARSELLERDE İSE BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINA GÖRE DOĞAL ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ZEMİN KATLAR + /- 1.20m DE TESİS EDİLEBİLİR.

5.2- ADA BAZI VEYA (3000m²) VE ÜSTÜ PARSELLERDE Kİ UYGULAMALARDA +/- 0.00 KOTU KİTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ADANIN/PARSELİN KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE YAPILAR YOLDAN, TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ARAZİNİN EN ÇOK +/- 1.20m YE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.

5-3-DİĞER ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE MEVCUT YOL PROFİLLERİ VE ARAZİ EĞİMİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILARIN KOTLANDIRILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DERE TAŞKIN SAHASINDA YER ALAN PARSELLERDE DERE KRET KOTUNU ESAS ALAN, DSİ GÖRÜŞÜNE BAĞLI YAPILAŞMALARDA BİNA SUBASMAN KOTUNU AYRICA YENİDEN BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6-ÇEKME MESAFELERİ

ÖNCELİKLE PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA AŞAĞIDAKİ AÇIKLAMALARA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.1- (5) KAT YÜKSEKLİĞE KADAR KONUT YAPILARINDA YAN KOMŞU MESAFESİ EN AZ (3.00)m'DİR. BUNUN ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMALARDA VARSA PLAN ÜZERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİNE VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.2-BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE VARSA PLAN ÜZERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİNE VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.3- BU PLAN KARARLARI İLE YENİ GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ MEVCUT YAPILARIN(HER TÜRLÜ KULLANIMDA) İHLALİ SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, ÇEKME MESAFELERİ AÇISINDAN MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. MEVCUT YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VEYA İLAVE YAPI YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI



VERİLEN PARSELLERDE İSKAN İŞLEMİ BU BELGELERE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.

6.4-TEK SIRA PARSELLERDE, ARKA BAHÇE MESAFESİ YERİNE O YOLDAN CEPHE OLAN DİĞER İMAR ADASINDAKİ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

6.5- KONUT+ TİCARET BÖLGELERİNDE ARKA VE ÖN BAHÇE MESAFELERİ ÇIKTIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİ TABİ OLDUĞU KAT ADEDİNİN GEREKTİRDİĞİ MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİNİ SAĞLAYAMAYAN PARSELLERDE SIRA İLE ARKA VE ÖN BAHÇE MESAFELERİ 3.00m.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEREK MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANIR. ARADAKİ DİĞER PARSELLERE EMSAL TEŞKİL EDEMEZ. BU HALDE DE MİN. BİNA DERİNLİĞİNİ SAĞLAYAMIYAN 5-6 KATLI BİNALARDA BİNA DERİNLİĞİ MİN. 7.00m.YE DÜŞÜRÜLÜR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00m.DEN AZ OLANLAR PLAN O ADA İÇİN DAHA YÜKSEK BİNA HAKKI TANIMIŞ DA OLSA (2)KATTAN FAZLA YÜKSELEMEZLER.

6.6- TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİNDE PARSELİN TÜMÜNÜ KULLANDIRMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.

6.7- KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN ÇEKME MESAFELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. KÖŞE YOL KIRIK ÇİZGİSİNDEN DOLAYI ÇEKME MESAFESİNDE OLUŞAN KIRIK ÇİZGİYE PARALELLİK ŞARTI ARANMAZ. BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMALAR DIŞINDA KALAN YAPI NİZAMLARINDA KÖŞE KIRIK ÇİZGİSİNE ZEMİN VE ÜST KATLARDA 2 M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. İMAR ADASINDA KÖŞE KIRIĞI OLMAYAN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE BÜTÜN YAPI NİZAMLARINDA VE BÜTÜN KATLARDA KÖŞE KESİŞME NOKTASINDAN EN AZ 2 M. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR. MİNİMUM CEPHESİNDEN BÜYÜK OLAN KÖŞE KIRIKLARI PARSEL CEPHESİ OLARAK DEĞERLENDİRİLEREK ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

6.8- KÖŞEBAŞI PARSELLERDE AYNI YOL ÜZERİNDEKİ TÜM ADALAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK SOKAK SİLÜETİNDE BÜTÜNLÜK SAĞLANMASI AMACIYLA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN BELİRLENMESİNDE İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

7- MEVCUT YAPILAŞMALAR:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN DOKUZUNCU BÖLÜMÜNDE; ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER KAPSAMINDAKİ GEÇİCİ 2. MADDE İLE TANIMLANMIŞ OLAN "MEVCUT TEŞEKKÜL"E İLİŞKİN HÜKÜMLER ÖNCELİKLE GEÇERLİ OLMAK ÜZERE; BU HÜKÜMDE BAHSİ GEÇEN MEVCUT YAPILAŞMALAR, BULUNDUĞU TARİHTEKİ İMAR MEVZUATI VEYA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE BUNA GÖRE OLUŞMUŞ YAPI VE YAPILARDIR.



7.1- BU İMAR PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ, ANCAK BU PLANIN GETİRDİĞİ İMAR HAKLARI VE TANIMLARIYLA ÇELİŞEN MEVCUT YAPILAR BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BU TİP YAPILAR YIKILIP YENİDEN YAPILDIĞINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7.2- PLANDA AKSİ BELİRTİLSE DAHİ BULUNDUĞU ADADAKİ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ ÖN BAHÇE HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE KENDİ PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÖN BAHÇE MESAFELERİ BELEDİYESİNCE YENİDEN TAYİN EDİLEBİLİR. BU MESAFE PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL HATTINDAN ALINAN MEVCUT HATTINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

7.3- PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİNDE BENZER NİTELİKTEKİ İMAR ADALARINI DİKKATE ALARAK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7.4- AYNI ADADA TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ESAS ALINABİLİR.

8-İMAR UYGULAMALARI

8.1-YOLLAR YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR VB. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE GÖRE ALTYAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEYEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

8.2-PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. PARSELASYON PLANLARI BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK ETAPLAR HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE UYGULANACAKTIR.

8.3-DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN VE BU PLANDA TAŞKIN SAHASI OLARAK TANIMLANAN PLANLI ALANLARDA; PARSELASYON İŞLEMİ YAPILABİLİR ANCAK, TAŞKIN DURUMUNU ORTADAN KALDIRACAK DERE ISLAH UYGULAMA PROJELERİ HAYATA GEÇİRİLMEYEN GEÇİCİ DAHİ OLSA BU PARSELASYONLAR ESAS ALINARAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

8.4-ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİ YÖNLERİ ESAS ALINMAK KAYDIYLA, ADADAKİ MÜLKİYET YAPISI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.



8.5- PLAN HÜKÜMLERİNDE VE PLAN ÜZERİNDE BELİRLENMİŞ OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARINI SAĞLAYAMAYAN VEYA ÇEKME MESAFELERİ UYGULANDIKTAN SONRA YAPILAŞMASI MÜMKÜN OLMAYAN PARSELLER KOMŞU PARSELLER İLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİR. BU GİBİ DURUMLARDA PARSELLERİN TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILMASINDA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

B-ÖZEL HÜKÜMLERİ

9-KONUT ALANLARI

9.1-EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300M²'DİR. PARSEL DERİNLİK VE GENİŞLİKLERİ İSE BULUNDUKLARI ADANIN YAPILANMA KOŞULLARININ VE MİNİMUM BİNA BOYUTLARI ALTINA DÜŞMEMEK ÜZERE HAZIRLANACAKTIR.

9.2-İKİ YOLA CEPHESİ OLAN TEK SIRALI PARSELLERDE YAPI CEPHESİ GENİŞ YOLDAN VERİLİR.

9.3- MESKEN KONUT BÖLGELERİNDE (kullanma katsayısı verilmemiş adalarda) ADA NİZAMINDAN FARKLI UYGULAMA YAPILABİLECEK ÖZEL DURUMLAR:

9.3.1-AYRIK NİZAM UYGULANACAK ADALARDA; CEPHESİ 9.00m VE 9.00m DEN 13.00m. YE KADAR OLAN PARSELLER İLE TEK TARAFTAN KENDİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLER İÇİN BİTİŞİK OLMAYAN YAN BAHÇEDEN MİN. 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILARAK BLOK BAŞI NİZAM UYGULANIR. AYRIK VEYA İKİZ NİZAM UYGULANACAK ADALARDA; CEPHESİ 9m. DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE İKİ TARAFINDA KENDİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLERDE UYGULANACAK NİZAM, ADA İÇİN VERİLMİŞ OLAN NİZAMA BAKILMAKSIZIN BİTİŞİK OLUR. KENDİSİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN BİR PARSELDE AYRIK NİZAM UYGULAMASI İSTENDİĞİ TAKDİRDE BİTİŞİK TEŞEKKÜL TARAFINDAN MİN. 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİNİN BIRAKILMASI MECBURİDİR. AKSİ TAKDİRDE YUKARIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANIR.

9.3.2-BU ZORUNLU DURUMLARDA ORTAYA ÇIKACAK BLOK BOYLARINDA MAKSİMUM SINIRLAMA UYGULANMAZ.

ANCAK İKİ BİTİŞİK TEŞEKKÜL ARASINDAKİ PARSELLERİN TEVHİD YOLU İLE BU HÜKÜMLER KAPSAMINA SOKULMAK İSTEMESİ HALİNDE PARSELLERİN TEVHİDİNE VE ADA ÜZERİNDE YAZILI OLAN MİN. YAPILAŞMA KOŞULLARINI SAĞLAYAMAYACAK ADA NİZAMINA AYKIRI BU HÜKÜMLERDEN, FAYDALANDIRILMAK İSTENEN YENİ PARSELLER OLUŞTURULMAZ.

9.3.3-DAHA ÖNCEKİ İMAR PLANLARI ESAS ALINARAK İKİZ NİZAM VERİLEN ADALARDA YENİ YAPILAŞMALAR TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMA VE



PARSELASYON DURUMU GÖZÖNÜNE ALINARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BLOK/İKİZ TEŞKİL EDECEĞİNE BELEDİYESİNCE KARAR VERİLİR. ADADAKİ PARSEL SAYISI TEKSE MAX. BLOK BOYUNU GEÇMEMEK KAYDI İLE ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL VEYA TEK KALAN PARSELE AYRIK NİZAM UYGULAMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.

9.3.4- DAHA ÖNCE İKİZ VEYA BLOK NİZAM VERİLMİŞ ADALARDA KÖŞEBAŞI PARSELLERE BLOK BAŞI UYGULANIR. ANCAK KÖŞEBAŞI PARSELİN BİRİ BİTİŞİK NİZAM TEŞKÜL ETMİŞ İSE DİĞER KÖŞEBAŞI PARSELDE BU TEŞEKKÜLE BİTİŞTİRİLEREK BLOKBAŞI UYGULANIR.

9.3.5-KAT YÜKSEKLİKLERİ

- 2 KAT İÇİN 6,50 metre
- 3 KAT İÇİN 9,50 “
- 4 KAT İÇİN 12,50 “
- 5 KAT İÇİN 15,50 “
- 6 KAT İÇİN 18,50 “ DİR.

03.01.2018 TARİHLİ 10 KARAR NUMARALI 9 GÜNDEM SIRA NO'LU MURATLI BELEDİYE MECLİS KARARI'NIN 6. MADDESİNDE KABUL EDİLEN VE GÜNCEL OLARAK UYGULANMAKTA OLAN “YÜRÜRLÜKTEKİ UYGULAMA İMAR PLANINA AİT PLAN UYGULAMA KOŞULLARIMIZDA BELİRTİLEN KAT YÜKSEKLİĞİNİN İLGİLİ YÖNETMELİĞE (BÖLÜM 5 – MADDE 28) GÖRE TALEP EDİLMESİ HALİNDE MUSTAFA KEMAL, ATATÜRK, 100. YIL, NAZIM SAV, HASAN ÇELİKKOL CADDELERİNİN YOL GÜZERGAHLARINDA YAPI YAPILMASI TALEP EDİLDİĞİNDE KAT ADEDİ AYNI KALMAK ÜZERE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLE İLGİLİ OLARAK 01.10.2017 TARİHLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN GEÇERLİ OLMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.” HÜKMÜ BU PLAN KAPSAMINDA DA GEÇERLİDİR.

9.3.6-BİNA BÜYÜKLÜKLERİ

- MİNİMUM BİNA CEPHESİ 4 KATA KADAR, 4 KAT DAHİL MİN.6m.
5 VE 6 KATLI BİNALARDA MİN. 9m DİR.
B5 VE B6 NİZAMINDAKİ BİNALARDA MİN 7M DİR.
- MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 4 KATA KADAR, 4 KAT DAHİL MİN. 7m.
5 VE 6 KATLI BİNALARDA MİN. 10 m.
DİR.
- MAKSİMUM BİNA CEPHESİ 30m.
- MAKSİMUM BLOK BOYU 50m.
- MAKSİMUM BİNA DERİNLİĞİ 20m. DİR. ARKA BAHÇE VE ÖNBAHÇE MESAFESİNİ TEMİN ETMEK VE PLANDA TABİ OLDUĞU KULLANMA KATSAYILARINI (TAKS VE KAKS AŞMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİNİ 40m. YE ÇIKARMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR. TİCARET BÖLGELERİNDE hMAX= 5,50 OLMAK KAYDI İLE MİN. BİNA CEPHESİ VE MİN. BİNA DERİNLİĞİ 5.00m. DİR.



9.4- A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

9.5- AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR.

9.6- ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

9.7- BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İNİ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

9.8- ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

10-KARMA KULLANIM ALANLARI (TICK)

10.1- TİCARET + KONUT(TICK) ALANLARINDA; TERCİHE BAĞLI OLARAK TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI ÇOKLU KULLANIM OLARAK BİRLİKTE YER ALACAKTIR. ÜST KATLAR İSTENİLİRSE TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. ÜST KATLARIN KULLANIM TÜRÜ PROJESİ İLE BELİRLENİR.

10.2- TİCARİ KULLANIMLAR KAPSAMINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYOL, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORANT, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE, ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, OTEL PANSİYON, APART OTEL VE HOSTEL GİBİ TURİZM TESİSLERİ YER ALABİLİR.

10.3- BU İMAR PARSEL VEYA ADALARINDA MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTINI YERİNE GETİREMEYEN İMAR PARSELLERİNDE; BEŞ KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN MİN. BİNA CEPHESİNİN 7.00m, 4 KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN 6.00m. OLMASI GEREKİR. PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN YAN BAHÇE MESAFESİNİ SAĞLADIKTAN SONRA BİNASI İÇİN BU ŞARTLARI



YERİNE GETİREMEYEN PARSELLER YAN KOMŞU PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİRLER. BU ADALARDA MİN. BİNA DERİNLİĞİ OLAN 5 KATLI BİNALAR İÇİN 10.00m. 4 KATLI BİNALAR İÇİN 7.00m.'yi SAĞLAYINCAYA KADAR ARKA BAHÇE MESAFESİNİ 3.00m.'ye KADAR DÜŞÜRMEK, BU HALDEDE MİN. BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANAMIYOR İSE 5 KATTA MİN. 7.00 m. DERİNLİĞİNDE BİNA YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK TABİ OLDUĞU YAPILAŞMA ŞARTLARINI MÜSTAKİLEN YERİNE GETİREBİLEN PARSELLER KOMŞU PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ.

10.4-PLANDA GETİRİLMİŞ OLAN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLADIKTAN SONRA BİNASI İÇİN BU ŞARTLARI YERİNE GETİREMİYEN PARSELLER KOMŞU PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİRLER. MÜSTAKİLEN PLANDA CEPHE ALDIĞI YOLUN YAPILAŞMA ŞARTINI SAĞLAYAN PARSELLER YANDAKİ DİĞER PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ ANCAK BU PARSELLERİN MÜSTAKİLEN YAPILAŞMASINDA ENGEL OLMADIĞINA DAİR İLGİLİ İDARENİN(BELEDİYE) GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

10.5-İMAR ADALARINDA, ADANIN GEREKTİRDİĞİ MİN. YAPILAŞMA ŞARTLARINI YERİNE GETİREMEYEN PARSELLERDEN TEVHİD İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİREMEYENLERE ADANIN ÜZERİNDE YAZILI OLAN KAT HAKKINI KULLANMALARINA İZİN VERİLEMEZ. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ OLARAK 3 METREYİ SAĞLAMAK KAYDIYLA MAX. H=6.50m. YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR.

10.6-BU ADA VE PARSELLERDE;ÖN BAHÇE MESAFESİ PLAN ÜZERİNDE AYRICA BELİRTİLMEMİŞSE SIFIRDIR. YAPILAR CEPHE ALANININ TÜMÜNDE BİRBİRİ İLE BİTİŞİK VEYA BLOK OLACAKTIR. MEVCUT YAPI BULUNAN ADALARDA, OLUŞMUŞ CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE AYRICA YOL AKSI BOYUNCA YENİ BİR İMAR DURUMU TANIMLANABİLİR. BİTİŞİK NİZAM YAPILARIN AYNI YOL BOYUNDA SAÇAK SEVİYELERİNİ DENGелеMEK ÜZERE BİNA GİRİŞ KOTLARINI TANIMLI KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMADAN FARKLI ŞEKİLLERDE TANIMLAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10.7- MERİ İMAR PLANLARINA GÖRE RUHSATLI YAPILAŞMANIN BAŞLADIĞI İMAR ADALARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİNDE AYNI ADA ÜZERİNDE MEVCUT RUHSATLI YAPILAR ESAS ALINIR.

10.8-BİTİŞİK NİZAM YAPI PARSELLERİNDE EN AZ GENİŞLİĞİ (3 METRE) VE YÜKSEKLİĞİ ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ KADAR OLMAK ÜZERE, YAPI ARKA BAHÇESİNE BAĞLANTI İÇİN GEÇİŞLER DÜZENLENEBİLİR.

11-ÇALIŞMA ALANLARI



11.1-TİCARET

BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ. BÜRO, İŞ HANI, SHOWROOM, RESTAURANT, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER; YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER, ÖZEL / RESMİ EĞİTİM VE SAĞLIK İLE BENZERİ TESİSLER YAPILABİLİR. PLANDA BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

11.2-İMALATHANELER

11.2.1- E=1,20 VE YENÇOK=12.50 M'DİR. TEKNOLOJİK ZORUNLULUK OLARAK DAHA FAZLA YÜKSEKLİK GEREKTİREN ÖZEL YAPILARDA PROJESİNE GÖRE YÜKSEKLİĞİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK İMAR PARSELLERİNİN BÜYÜKLÜKLERİ 2.000 M²"DEN AZ OLAMAZ. ADADA 2000 M² NİN ALTINDA KALAN SON PARSELLERDE 2000 M² ŞARTI ARANMAZ. BU SON PARSELLER İSE 1000 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ.

11.2.2-BU ALANLARDA KONUT YAPILAMAZ. DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN YEREL ÜRÜN İMALATHANELERİ İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR BÖLGESEL İHTİYACI KARŞILAMAK ÜZERE YAPILABİLİR.

11.3-KÜÇÜK SANAYİ

11.3.1-BU ALANLARDA KÜÇÜK SANAYİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MEVCUT TESİSLERİN DIŞINDA İLAVE OLARAK KİRLİTİCİ, ATEŞLEYİCİ, PARLAYICI VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN EK-2 MADDESİNDE BELİRLENEN "GAYRİ SİHHİ MÜESSESE LİSTESİNDE" YER ALAN BİRİNCİ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER İLE, İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSELERİN GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİ, TEKSTİL SANAYİ VE DİĞERLERİ BAŞLIĞINDA BELİRLENEN TESİSLER DIŞINDAKİ TESİSLER YER ALAMAZ.

11.3.2-ÖN BAHÇE MESAFESİ: PLANDA GÖSTERİLEN BAHÇE MESAFELERİNE UYULACAKTIR BU ALANLARDA ÖN BAHÇE DIŞINDA YAN VE ARKA BAHÇESİ ARANMAYACAKTIR. TAKS: ÖN BAHÇE MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANDIR. YENÇOK=2 KAT (TESİS TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK)

12-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

ŞAHİS MÜLKİYETLERİNDEKİ, KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI



ALANLARI (YÖNETİM MERKEZİ, KREŞ VE ANAOKULU, EĞİTİM, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, SAĞLIK ALANI, SPOR ALANI, VB.) MALİKLERİNCE ÖZEL AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLECEKTİR.

12.1-EĞİTİM TESİSLERİ (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul,Lise,Teknik Lise, Halkeğitim Merkezi)

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANIR.

- TEMEL EĞİTİM VE LİSE ALANLARINDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- HALK EĞİTİM MERKEZLERİNDE; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.2-SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

12.3.SAĞLIK TESİSLERİ

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE MAHALLE SAĞLIK VE AİLE MERKEZLERİNDE, HASTAHANE ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.”

12.4-RESMİ KURUM ALANLARI (İdari Hizmet Alanı, Resmi Kurum)

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEK OLUP, RESMİ KURUMLAR, RESMİ BANKA GİBİ KURULUŞLARA AİT HİZMET BİNALARI, MUHTARLIK BİNASI V.B. YER ALABİLİR.

12.5-BELEDİYE HİZMET ALANLARI

BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ BELEDİYEYE AİT DANIŞMA VE HİZMET BİRİMLERİ, İTFAİYE, ZABITA, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, SU DEPOSU,



TRAFO, REGLAJ İSTASYONU, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN YAPILARA AİT YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.6-İBADET ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE; YAPI YÜKSEKLİĞİ, YAPILAŞMA KOŞULLARI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR. BU ALANDA LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLAR İLE AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

12.7-PAZAR ALANLARI

GÜNLÜK TÜKETİM İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK SABİT TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. ÜSTÜ KAPALI PAZAR YERİ YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ VE YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

13-AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

13.1-PARK ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE; SABİT TESİSLER YER ALAMAZ. ANCAK ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI, SÜS HAVUZLARI, PERGOLALAR VE GENEL WC. YAPILABİLİR.

13.2-PASİF YEŞİL ALANLAR

YOL, MEYDAN VB. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE TERKE KONU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN BU ALANLAR UYGULAMA VE DÜZENLEME PROJELERİNDE PEYZAJ ALANLARI OLARAK ELE ALINABİLİR, HERHANGİ BİR SABİT TESİSLER YAPILAMAZ.

13.3-SPOR ALANLARI(AÇIK-KAPALI)

BU PLAN ONAYINDAN ÖNCE YAPILMIŞ MEVCUT AÇIK VE KAPALI SPOR TESİS ALANLARINDAKİ YAPILAŞMALAR İÇİN ONAYLI PROJESİNDEKİ YAPILAŞMA HAKLARI GEÇERLİDİR.

YENİ YAPILACAK UYGULAMALARDA; YAPILAŞMA KOŞULLARI MİMARİ PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR. SEMT SPOR ALANLARINDA AÇIK-KAPALI SPOR TESİSLERİ, YÜZME HAVUZLARI, STADYUM VB. YAPILAR YER ALABİLİR.

13.4-MEYDANLAR

PLANDA MEYDAN OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA VE



DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA PARK ALANLARINDA YER ALAN KULLANIMLAR İLE BELEDİYESİNCE KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE TANIMLANMIŞ AÇIK ALAN KULLANIM AMACINA UYGUN DÜZENLEME VE FAALİYETLERE İZİN VERİLİR.

13.5-REKREASYON ALANLARI

İMAR UYGULAMASINA KONU EDİLEREK KESİNTİLERDEN SONRA OLUŞTURULACAK ADA VE PARSELLERDE MALİKLERİNCE TASARRUF EDİLEBİLECEK TİCARİ REKREASYONEL İMAR ALANLARIDIR.

BU ALANLARIN, REKREASYON AMACIYLA UYGUN ÖNGÖRÜLEN KULLANIM ÇEŞİTLERİ VE ARAZİ ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK BİR KENTSEL TASARIM DÜZENLEME ALAN SINIRI İÇERİSİNDE BİR BÜTÜN HALİNDE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI BELEDİYESİNCE DSİ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMAYA AÇILIR.

BU ALANLARDA EĞLENME VE DİNLENME AMAÇLI LOKANTA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, GÜNÜBİRLİK TİCARİ BİRİMLER, ÇOK AMAÇLI SOSYAL SALONLAR, AÇIK HAVA TİYATROSU, AÇIK- KAPALI SPOR TESİSLERİ, HOBİ BAHÇESİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, PİKNIK, MESİRE, DİNLENME VE EĞLENCE YERLERİ, YÜZME HAVUZLARI, AQUAPARK GİBİ REKREASYON İLE İLGİLİ TESİSLER VE DİĞER SOSYAL-KÜLTÜREL AMAÇLI TESİSLER YER ALABİLİR. OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 500 M2 VE E=0.05 OLUP, GENEL YAPILAR İÇİN YAPI YÜKSEKLİĞİ $Y_{en\check{c}ok}=2$ KATTIR. ÖZEL YAPILARDA YÜKSEKLİK MİMARİ PROJESİ İLE BELEDİYESİNCE AYRICA BELİRLENEBİLİR. YOLLARA EN AZ 10M OLMAK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK HAVA TİYATROSU EMSAL DIŞINDADIR.

13.6-AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIK):

BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUATLARI KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İŞE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECEK, YEŞİL DOKUSU YOK OLMUŞ MEZAR ALANLARI AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

14-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

14.1- ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KUŞAKLARINDA 30.11.2001 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTİRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARI KORUMA KUŞAKLARINDA GEZİNTİ YOLLARI, BÜFELER, OTURMA YERLERİ , VB. GİBİ DÜZENLEMELER YAPILAMAZ.

14.2- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN VEYA GÖSTERİLEMİYEN TÜM



TRAFO, REGÜLATÖR İSTASYONU VB. GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ İDARESİ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. BU TÜR TESİS VE YAPILARIN DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

14.3- PLANDA TANIMLI KENTSEL ALTYAPI ALANLARI DIŞINDA GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB.KULLANIMLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE YAPILARA 5 M. DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA YAPI ADALARI, PARK, REKREASYON VB. KULLANIMLAR İÇİNDE YAPILABİLİR. BU YAPILARIN YERİNİ KABULE, BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14.4- TÜM TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, ÖZEL VEYA KAMUYA HİZMET ETMEK ÜZERE; HER TÜRLÜ ALTYAPI TESİSLERİ YAPILABİLİR.ZORUNLU OLARAK SABİT TESİS GEREKTİREN ALTYAPI ALANLARINDA KAPALI ALAN KULLANIMI PORJESİ İLE BELİRLENİR. HER DURUMDA EMSAL:0.50 Yençok: (2 KAT)I GEÇMEZ.

15-YOLLAR

15.1-YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB.KULLANIŞLAR VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTIYLA BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.

15.2-ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

15.3-PLANLAMA ALANLARINDAKİ YOLLARA AİT YOL PROFİLLERİ ONAYLANMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ. PLANDA GÖSTERİLEN KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ ŞEMATİKTİR. İLGİLİ İDARENİN VE BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRECEĞİ KAVŞAK PROJELERİ UYGULANACAKTIR.

15.4- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VE GÜZERGAHLARI VERİLEN BİSİKLET YOLLARI ŞEMATİKTİR. BİSİKLET YOLLARI VE BİSİKLET PARK ALANLARI KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE YOL UYGULAMA PROJELERİ İÇERİSİNDE KONUM, GÜZERGAH VE DETAY OLARAK KESİNLEŞTİRİLECEKTİR. YENİ İLAVE GÜZERGAHLAR ÖNERMEYE VE DÜZENLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

15.5- YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININDA KONUT ALANINDA KALMAKTA OLUP, YOL GENİŞLİKLERİ 10.00 M VE ÜZERİ (10.00 – 12.00 – 15.00 – 18.00 – 20.00 M VB. GİBİ) OLAN VE AYRICA OKUL – SAĞLIK OCAĞI – HASTANE – RESMİ KURUM – MEZARLIK YAPILARININ PARSELİNE BAKAN KISIMLARI, HALKIN KULLANIMINA HAZIR OLAN PARK ALANLARI – DEVLET DEMİRYOLLARI BOYUNCA MEVCUT OLAN YOL GÜZERGAHLARI VE MUSTAFA KEMAL CADDESİNE BAĞLANAN TUNCA SOKAK, 83. SOKAK, ATATÜRK CADDESİNDEN İSTİKLAL MAHALLESİ GAZİ



CADDESİNE VE ATATÜRK EVİ KISMINA, KURTPINAR MAHALLESİ NAMIK KEMAL – 29 EKİM CADDELERİNE, MURADIYE MAHALLESİNDE MUSTAFA KEMAL CADDESİNDEN NAZIM SAV CADDESİNE(HURŞİT KUYU ÜSTÜ) KADAR VE CADDELERİN DEVAMINDA OLAN KONUT PARSELLERİNİN ZEMİN KATLARINDA VE ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI BODRUM KATLARINDA İLGİLİ YÖNETMELİĞİN MADDELERİNE UYGUN OLMAK VE PARSEL ÜZERİNDE YAZILI OLAN ÇEKME MESAFELERİ İLE İNŞAAT EMSAL ALANINA UYMAK ŞARTI İLE HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ KULLANIMLARA YER VERİLEBİLİR .

15.6- ULAŞIM, PARKLANMA VE TRAFİK SİRKÜLASYONU SORUNLARINA ÇÖZÜM OLUŞTURMASI İÇİN BELİRTİLEN CADDE VE ALANLARDA YOL KENARI PARKLANMA YAPILABİLİR ;

-ATATÜRK CADDESİ'NİN, 68.SOKAK İLE KESİŞTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK MURATLI BELEDİYESİ İSTİKAMETİNDE HASAN ÇELİKKOL CADDESİ İLE KESİSTİĞİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI,AYNI CADDENİN DİĞER YÖNÜNDE İSE YOLUN SAĞ TARAFI

-HASAN ÇELİKKOL CADDESİ'NİN, MUSTAFA KEMAL CADDESİ VE ATATÜRK CADDESİ İLE KESİSTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK HAYRABOLU-MURATLI YOLU İSTİKAMETİNDE 80.SOKAK İLE KESİSTİĞİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI

-NAZIM SAV CADDESİ'NİN,100.YIL CADDESİ İLE KESİŞTİĞİ YERDEN BAŞLAYARAK MURATLI DEVLET HASTANESİ İSTİKAMETİNDE HURŞİT KURU CADDESİ İLE KESİŞTİĞİ YERE KADAR YOLUN SAĞ TARAFI, AYNİ CADDENİN DİĞER YÖNÜNDE İSE YOLUN SAĞ TARAFI

-MURADIYE MAHALLESİ'NDE 87 ADA 20 PARSEL 4284 METREKARE ALAN YOL KENARI PARKLANMA VEYA OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR.

-MUSTAFA KEMAL CADDESİ, 100.YIL CADDESİ VE DEVAMINDAKİ MEYDANDA YOL KENARI PARKLANMA YAPILABİLİR.

16-TARİHİ KORUMA VE SİT ALANLARI

2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” HÜKÜMLERİ, İLKE KARARLARI VE İLGİLİ KORUMA YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

BU PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN VE EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUMA BÖLGE KURULUNUN 07.02.2017 TARİH 3842 SAYILI KARARI İLE KORUMA ALAN SINIRLARI TESPİT EDİLEN TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİNİN YER ALDIĞI BÖLGEDE, PLAN KARARLARI BÖLGE KORUMA KURULUNCA UYGUN GÖRÜLMEDEN HİÇ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.



TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİNİN YER ALDIĞI KORUMA ALAN SINIRI İÇİNDE diğE TİM HUSUSLARDA DA BÖLGE KORUMA KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYA GİDİLECEKTİR.

17-ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN İLGİLİ KOMUTANLIKTAN UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

18-AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI

E=0,40 VE YENÇOK=(2) KATTIR. ÖZEL YÜKSEKLİK GEREKTİREN SERVİS VE BAKIM BİNALARINDA PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILIR. KANOPI VE TANKLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YAPILABİLİR.

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. TSE 12820 VE 11939 SAYILI STANDARTLARA UYULACAKTIR. YANGIN YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. GSM YÖNETMELİĞİNE VE BU KONUYLA İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYMAK ZORUNLUDUR.

“5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU”, 17/06/2004 TARİHLİ VE 25495 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN PETROL PİYASASI LİSANS YÖNETMELİĞİ, TS 12820 “AKARYAKIT İSTASYONLARI –EMNİYET KURALLARI MECBURİ STANDART TEBLİĞİ” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.”

19-TCDD KORUMA ALANI

19.1- TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İSTANBUL 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 25.01.2000 TARİH VE 61952 SAYILI YAZILI GÖRÜŞLERİ KAPSAMINDA; MEVCUT DEMİRYOLU HATTINA KOMŞU OLAN PARSELLER ÜZERİNDE İMAR PLANINA GÖRE YAPILACAK SABİT YAPILAŞMALARDA, EN YAKIN DEMİRYOLU HAT MİVHERİNE (EKSENİNE) EN AZ 15 METRE MESAFE BIRAKILACAKTIR. TCDD MÜLKİYET SINIRININ 15 METREYİ AŞTIĞI BÖLGELERDE İSE KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALARIN TCDD MÜLKİYET SINIRINA EN AZ 5 METRE MESAFEDE KONUMLANMASI GEREKMEKTEDİR.

19.2- TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 25.06.2019 TARİH VE 214880 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR. BU HUSUSLARA GÖRE;

Demiryollarının emniyeti açısından ;

-Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim Sanayi Teknoloji Bakanlığı'nın TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliği'ne göre gerekli güvenlik mesafesine uyulması,



-Diğer binalar için dış hat sınırından 15, mülkiyet sınırından 5 metre olmak üzere her iki tarafa yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,

-Demiryolu komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryolu yaklaşma mesafesi hakkında TCDD görüşü alınması.

Hızlı tren hatlarında Demiryolu koridor genişliği için ;

-Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda 50 mt. Koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi,her halükarda dış hattan itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,

-Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. Mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. Mesafe bırakılması,

Konvensiyonel hatlarda Demiryolu koridor genişliği için ;

-Yarma ve dolgu olmayan hatlarda 25 mt. Koridor genişliği ve buna ilave olarak hattın uygun yerinden 10 mt. Nin servis yoluna ayrılması,her halükarda dış hattan 5 mt. Güvenlik mesafesi bırakılması,

-Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. Mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. Mesafe bırakılması gerekmektedir.

20-DERE ALANLARI

BU PLANDA “DSİ TAŞKIN SAHASI ” OLARAK TANIMLI BÖLGE SINIRLARI İLE KENTSEL YERLEŞİM ALANI İÇERİSİNDE KALAN TÜM DERE ALANLARINDA VE BU ALANLARA CEPHELİ HER TÜRLÜ KULLANIMDAKİ İMAR ADALARINDA DSİ’CE ONAYLI TAŞKIN SAHA TESİSLERİ HAYATA GEÇİRİLMEYEN VE GEREKLİ DSİ GÖRÜŞÜ VE TEDBİRLER ALINMADAN HİÇ BİR İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ. DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN VE BU PLANDA TAŞKIN SAHASI OLARAK TANIMLANAN PLANLI ALANLARDA; PARSELASYON İŞLEMİ YAPILABİLİR ANCAK, TAŞKIN DURUMUNU ORTADAN KALDIRACAK DERE ISLAH UYGULAMA PROJELERİ HAYATA GEÇİRİLMEYEN GEÇİCİ DAHİ OLSA BU PARSELASYONLAR ESAS ALINARAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

ALAN KULLANIMI

Askı itirazları sonucunda oluşan genel plana göre donatı hesabı ve önceki onaylı plan ile yapılan karşılaştırma aşağıdaki tablolarda mevcuttur. Muratlı’ya ait eski onaylı imar planına göre yeni planlama çalışmasında donatılar ve sosyal alanlarda artış olmuştur.



ALAN ADI	Mevcut Plan (m2)	Öneri Plan (m2)	FARK (m2)
Konut	2799454.2	2723765.5	-75689
Gelişme Konut	22881.69	0	-22882
Konut+Ticaret	79653.07	147628.7	67976
Ticaret	1079.38	3075.23	1996
Pazar Alanı	9165.67	0	-9166
İmalathane	89966.63	159758.29	69792
Küçük Sanayi	42367.95	40884	-1484
Depolama	5731.64	0	-5732
Anaokulu	0	16506.18	16506
Kreş+Bakımevi	2551.66	0	-2552
İlkokul Alanı	106482.45	68151.55	-38331
Ortaokul Alanı	44283.27	73802.69	29519
Lise Alanı	27498.76	28079.56	581
Teknik Öğretim Alanı	1678.57	1842.69	164
Park	308183.8	340170.13	31986
Pasif Yeşil	28396.22	26091.08	-2305
Rekreasyon	19538.34	191607.21	172069
Çocuk Bahçesi	15263.41	0	-15263
Cami	4512.9	16996.76	12484
Sağlık Tesisi	7212.47	23404.4	16192
Sosyal Tesis	12856.14	8983.16	-3873
Kültürel Tesis	10042.49	18465.99	8424
Özel Kültürel Tesis	0	2707.59	2708
Halk Eğitim Merkezi	1865.29	0	-1865
Açık Spor Tesisi	77317.12	28129	-49188
Kapalı Spor Tesisi	11152.97	14885.62	3733
Özel Spor Tesisi	1478.96	0	-1479
Belediye Hizmet Alanı	27609.77	20682.33	-6927
Resmi Kurum Alanı	77303.02	76330.54	-972
Bakım-Akaryakıt Tesisi	1424.77	3113.27	1689
Askeri Alan	6659.9	7855.11	1195
Meydan	0	304.18	304
Mezarlık	63983.14	67473.91	3491
Tarımsal Alan	78210.01	0	-78210
Su Yüzeyi	62177.47	48202.39	-13975
Su Yüzeyi(Şev)	0	40460.33	40460
Teknik Altyapı	0	32367.79	32368
Trafo Alanı	738.22	1250.94	513
Tır Parkı	0	6548.95	6549
Otogar	4301.55	4284.64	-17
Otopark	759.26	25082.77	24324
Yol	1881440.22	1666329.89	-215110
TOPLAM	593522.37	593522.37	



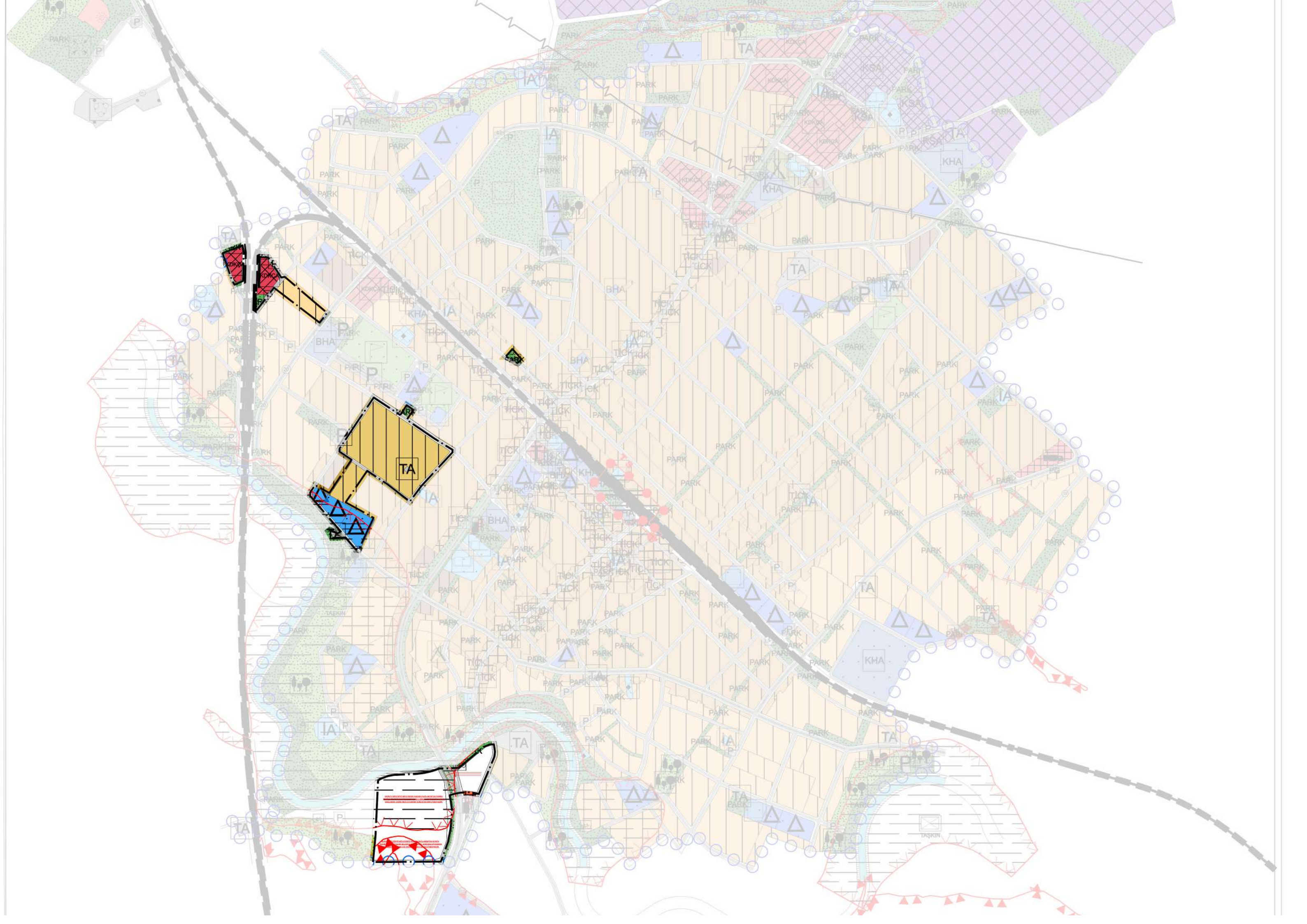
Projeksiyon Nüfus= 40.000 kişi

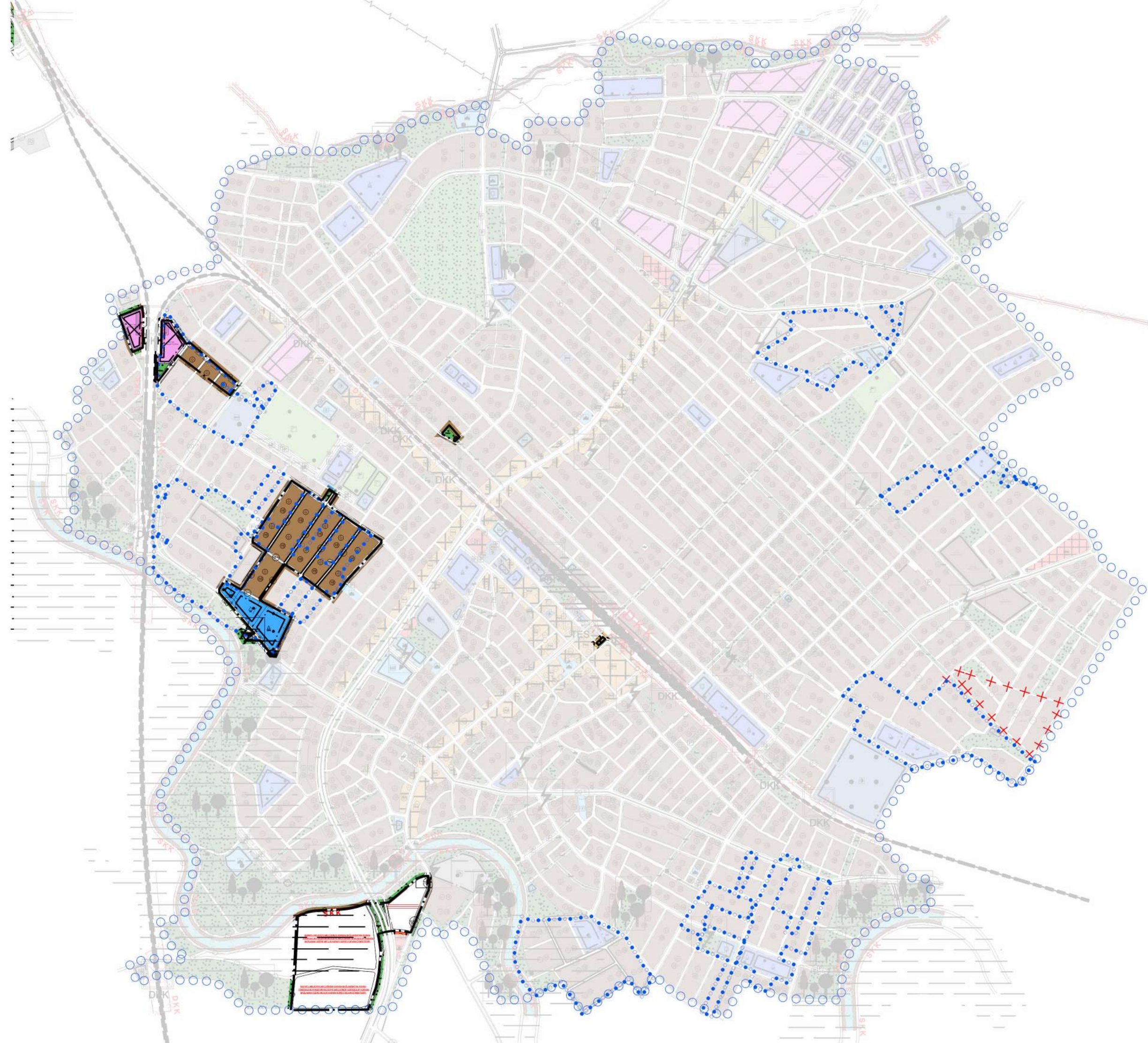
	Kullanım	Standart	Gerekli alan(m ²)	PLAN(*)	Fark
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	0.5	20,000	16,506	-3,494
	İlkokul(*)	2	80,000	80,310	310
	Ortaokul	2	80,000	73,803	-6,197
	Lise(*)	2	80,000	91,016	12,859
	Teknik öğretim			1,843	
İBADET	İbadet	0.5	20,000	16,997	-3,003
AÇIK-YEŞİL ALANLAR	Park	10	400,000	340,170	217,538
	Pasif yeşil			26,091	
	Rekreasyon(*)			221,582	
	Çocuk Bahçesi(*)			29,695	
SAĞLIK	Sağlık(*)	1.5	60,000	29,726	-7,770
	Hastane(*)			22,504	
SKT	Sosyal tesis	0.75	30,000	8,983	157
	Kültürel tesis			21,174	
TEKNİK ALTYAPI	Teknik altyapı	1	40,000	32,368	6,754
	Trafo			1,251	
	Arıtma Tesisi(*)			14,386	
	Toplam=		810,000	1,028,404	218,404
(*) Plan Donatı hesabı yapılırken plan onama sınırı dışında bulunmasına rağmen Muratlı İlçesine hizmet eden sosyal donatı alanları da hesaplamaaya dahil edilmiştir. Bu kapsamda 12.158 m ² ilkokul alanı , 62936 m ² lise alanı , 6322 m ² sağlık alanı, 22504 m ² hastane alanı, 29975 m ² rekreasyon alanı,29695 m ² çocuk bahçesi alanı ve 14386 m ² arıtma tesis alanı hesaplamaaya dahil edilmiştir.Dahil edilen alanların tamamı plan onama sınırı çevresinde olup planlama alanı içerisinde yaşayan nüfusa hizmet edebilecek durumdadır.					



EKLER

- 1/5000 PLAN GÖRÜNÜMÜ (10.000 ÖLÇEK)
- 1/1000 PLAN GÖRÜNÜMÜ (10.000 ÖLÇEK)
- MECLİS KARARLARI







T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:1687	Karar Tarihi	:13/10/2021
Karar Dönem	:2021/Ekim	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:08/09/2021	Evrak No	:69806
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	İTİRAZ		

KARAR

TALEP:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Mekansal Planlama Şube Müdürlüğünün 08.09.2021 tarih ve 69806 sayılı yazısı ile; Muratlı Belediye Meclisinin 01/12/2021 tarih ve 143 sayılı kararı ile Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2021 tarih ve 150 sayılı kararıyla onaylanarak Muratlı Belediye Başkanlığınca askıya çıkarılan İlimiz, Muratlı İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazına ilişkin alınan Muratlı Belediye Meclisinin 06/09/2021 tarih ve 332, 329, 331, 335, 330 ve 333 sayılı kararının Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

Konunun 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON RAPORU:

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; Muratlı Belediye Meclisinin 01/12/2021 tarih ve 143 sayılı kararı ile Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2021 tarih ve 150 sayılı kararıyla onaylanarak Muratlı Belediye Başkanlığınca askıya çıkarılan İlimiz, Muratlı İlçesi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan itirazına ilişkin alınan Muratlı Belediye Meclisinin 06/09/2021 tarih ve 332, 329, 335, 330 ve 333 sayılı kararının onaylanmasına oybirliği ile 331 sayılı kararın onaylanmasına Şenol KARAKÜÇÜK, Metin KANAT ve Serkan BEZGİN'in 3 ret oyuna karşılık 6 kabul oyu ile oyçokluğuyla karar verilmiştir."

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7(b) ve 14, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8(b) maddeleri 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 13 Ekim 2021 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu; Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve komisyon raporu doğrultusunda Muratlı Belediye Meclisinin 06/09/2021 tarih ve 332 sayılı kararının onaylanmasına Cüneyt YÜKSEL, Fedai YÜKSEL, Ali Rıza ETİ, Şenol KARAKÜÇÜK, Hikmet MUTLU, Sait YAZI, Nuri KÖŞDERE, Nazmi YAMANOĞLU, Halil İbrahim CEBECİ, Serkan BEZGİN, Dr. Osman İNAN, Ramazan Kemal KURT, Metin KANAT, Nizamettin ÇOBAN, Ruhi ÖZDEN, Şakir SEZGİN, Osman TURGUTLUGİL, Hikmet ATA ve Bahadır KERESTECİ'nin (19) ret oyuna karşılık (36) kabul oyu ile oyçokluğuyla karar verildi.

Münir KARAEVLİ
Meclis Birinci Başkan V.

Erhan BAŞTAK
Katip

Gökay KELEŞOĞLU
Katip