

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA SEHVEN YAPILAN HATALARIN DÜZELTİLMESİ HAKKINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU VE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

**F18C10B3C – F18C10B3D – F18C10B4C – F18C10C2C – F19D06A4D – F19D06D1A –
F19D06D1D**

Ö: 1/1000

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUM BİLGİSİ.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	4
3. SEHVEN YAPILAN HATALARIN ADA BAZINDA GÖSTERİMİ VE DÜZENLENMESİ.....	5-17
3.1 Muratlı İlçesi Kazımdirik Mahallesi 198 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi.....	5-6
3.2 Muratlı İlçesi Kurtpınar Mahallesi 135-391-392-393-540-541 Adalarda Yapılan Sehven Hataların Düzeltilmesi.....	7-10
3.3 Muratlı İlçesi Kazımdirik Mahallesi 202 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi.....	10-11
3.4 Muratlı İlçesi Turan Mahallesi 182 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi.....	11-12
3.5 Muratlı İlçesi İstiklal Mahallesi 168 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi....	12-13
3.6 Muratlı İlçesi Fatih Mahallesi 439-442-547 Adalar'da Yapılan Sehven Hataların Düzeltilmesi.....	13-14
3.7 Muratlı İlçesi Muradiye Mahallesi 117 Ada'da Yapılan Sehven Hataların Düzeltilmesi.....	15-16
4. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU.....	17
5. PLAN NOTU.....	18

1.) PLANLAMA ALANININ KONUM BİLGİSİ

Plan değişikliği uygulanacak alan Tekirdağ İline bağlı olan Muratlı İlçe Merkezinde yer almaktadır. 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 değişikliğine konu alanlar, Muratlı Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarih ve 143 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye meclisinin 13.01.2021 tarih ve 150 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Ana çerçeve itibariyle bu plan; çeperlerindeki doğal eşikler ve kuzeydoğusunda yer alan ekonomik eşik arasında kalan Muratlı ilçe merkezini kapsamaktadır.

Harita 1: Plan Değişikliğine Uygulanacak Alanlara Ait Uydu Fotoğrafı



2.) PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

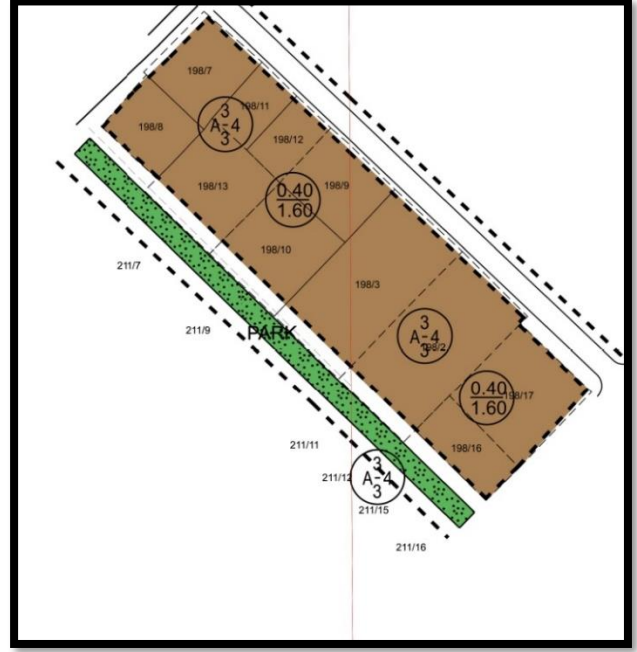
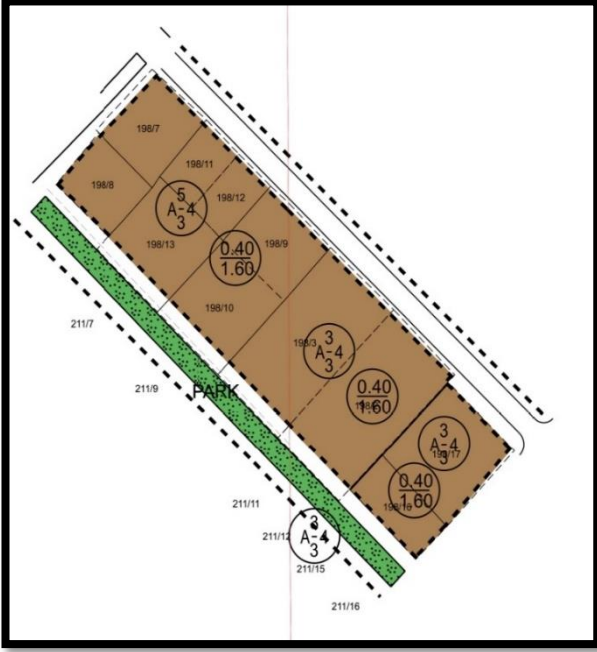
Söz konusu plan değişikliği; Muratlı Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarih ve 143 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye meclisinin 13.01.2021 tarih ve 150 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının yapım aşamasında sehven yapılan hataların giderilebilmesi için, genel olarak yapılaşma koşullarının (Kat yüksekliği, yapı yaklaşma mesafesi, TAKS, KAKS oranları vb.) aynı ada üzerinde iki farklı şekilde yer alması, ada ayırım çizgilerinin iki ayrı paftada birbirini karşılayamamış olması ve tüm bu durumların imar durumu ve yapı ruhsatı düzenlenmesi işlemlerinde karışıklığa sebebiyet verecek olması nedeniyle düzeltilmesi amacıyla yapılmıştır. Plan üzerine işlenen hatalı yapılaşma, yerleşim ve fonksiyon ayırım sınırları plan açıklama raporunun üçüncü bölümünde ada bazında detaylı bir şekilde gösterilmiş ve düzenlenmiş şekilde plan örneğinden rapor kısmına koyulmuştur. Düzenlenen bölgeler nüfus artışına sebep olmamaktadır. Nüfus artmadığı için üst ölçekli imar planında yoğunluk artışı olmayacaktır. Plan değişikliğinin gerekçesi sadece yerleşim ve yapılaşma koşullarının değişmesine yönelik olduğu için üst ölçekli imar planında herhangi bir değişiklik gerekmemektedir.

3.1 Muratlı İlçesi Kazımdirik Mahallesi 198 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi

5

Harita 3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

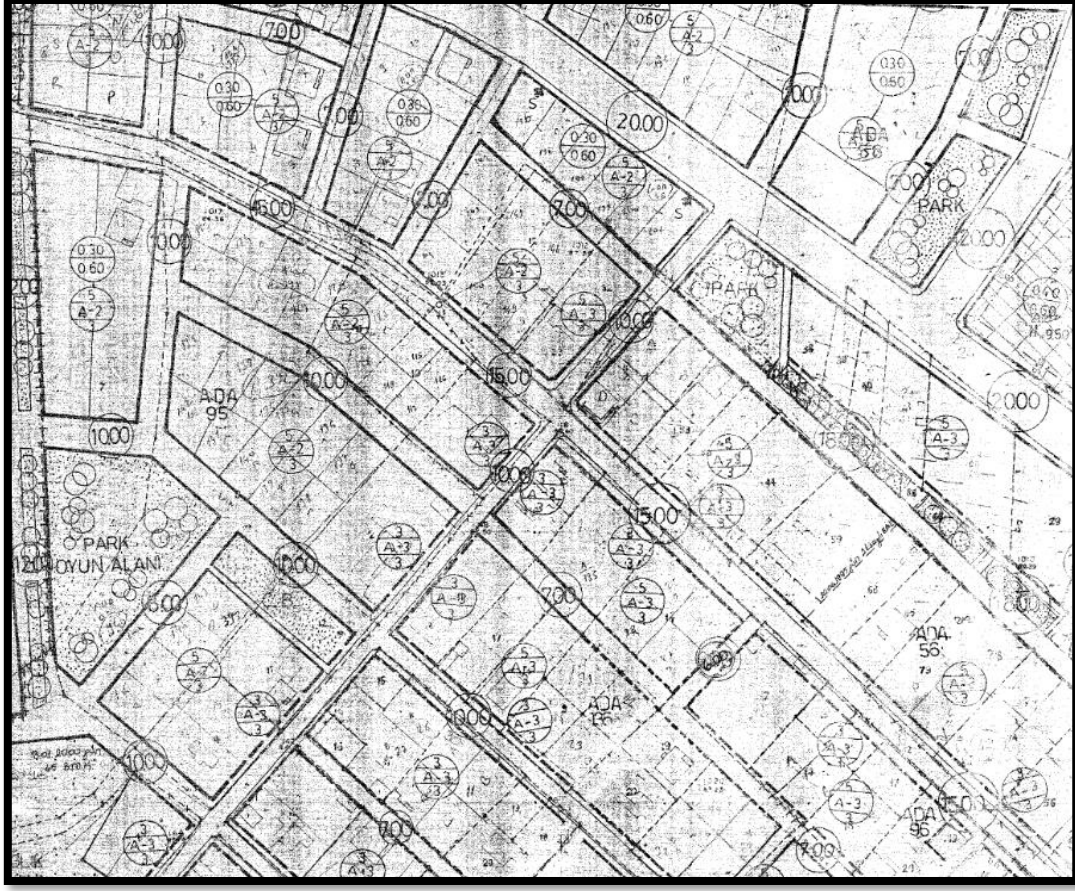
Harita 4: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ada üzerinde belirlenen iki ayrı ön bahçe mesafesi verilecek imar durumlarında karışıklığa sebep vereceğinden dolayı 23.02.1995 tarihinde onaylanmış uygulama imar planındaki ön bahçe mesafesinin aynısı olacak şekilde tekrardan düzenlenmiştir. Ada üzerinde belirtilen yerleşim durumu A-4, ön bahçe ve yan bahçe mesafeleri 3 metre olarak plan üzerinde tanımlanmış, yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmamıştır. Ada üzerinde emsal artışı olmayacağı için nüfus artışı olamayacak ve üst ölçekli imar planında yoğunluğu etkilemeyecektir.

3.2 Muratlı İlçesi Kurtpınar Mahallesi 135-391-392-393-540-541 Adalar'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi

Harita 5: 23.02.1995 Tarih ve 34 Sayılı Karar ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



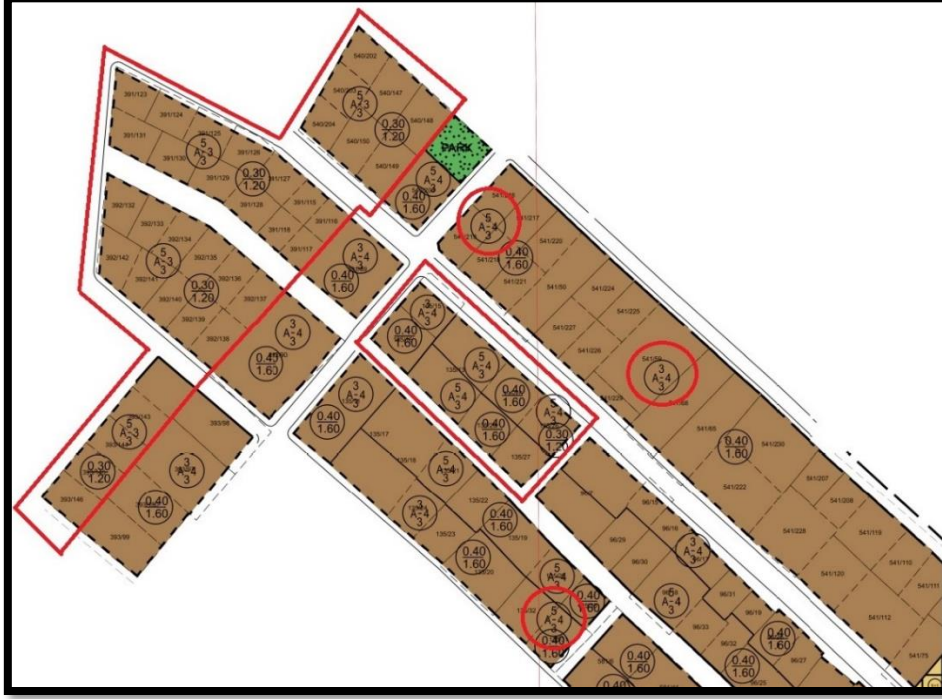
23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planında 391-392-393-540 adaların üzerlerinde yerleşim koşulları A-2 olarak belirlenmiş ancak 21.10.1996 tarih ve 40 sayılı B.M.K ile 1 kat arttırımı kararı getirilmiştir. Belirlenen yerleşim koşulları bu tarihten sonrasında A-3 ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları ise TAKS:0.40 KAKS:1.20 olarak belirtilmiştir.

541 ada üzerinde belirlenen yerleşim koşullarında ön bahçe mesafesi, adanın güneyinde yer alan yoldan 3 metre, adanın kuzeyinde yer alan yoldan ise 5 metre olarak belirlenmiştir. A-3 olarak belirlen yerleşim ve kat sayısı, Yine 21.10.1996 tarih ve 40 sayılı B.M.K ile 1 kat arttırımı kararı getirilmiştir ve ada 4 kata çıkarılmıştır. Yapılaşma koşulu ise TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak belirlenmiştir.

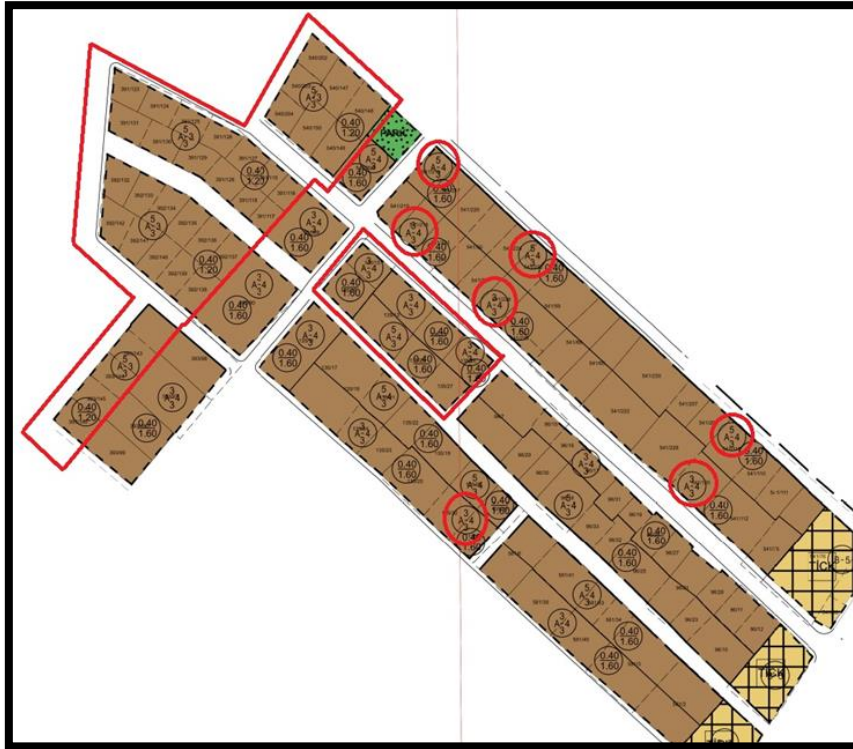
135 adalar üzerinde belirtilen yerleşim ve yapılaşma koşulları A-3, ön bahçe mesafesi 3 ve 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak gösterilmiştir. Yine 21.10.1996 tarih ve 40 sayılı

B.M.K ile 1 kat arttırımı kararı getirilmiştir ve ada 4 kata çıkarılmıştır. Yapılaşma koşulu ise TAKS:0.40 KAKS: 1.60 olarak belirlenmiştir.

Harita 6: Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



İlçe merkezine ait hazırlanan revizyon Uygulama İmar Planında 391-392-393 ve 540 adalar üzerinde yerleşim ve yapılaşma koşulları A-3, ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları ise TAKS:0.30 KAKS:1.20 olarak belirtilmiştir. Ancak kat adediyle Taban Alanı Kat Sayısı oranını çarpıp Katlar Alanı Kat Sayısı hesaplandığında matematiksel hesabını karşılamamaktadır. Yapılan hatanın düzeltilmesi için 23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planı'na uygun olarak TAKS oranı 0.40 olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

541 ada üzerinde belirtilen yerleşim koşullarında ön bahçe mesafesi, ada üzerinde iki farklı uygulamaya yönelik belirtildiğinden karışıklığa sebep olacağı anlaşılmaktadır. Karışıklığın giderilmesi için 23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planı'na uygun olarak ön bahçe çekme mesafeleri yeniden tayin edilmesi gerekmektedir.

3.559 m2 olan 135 ada üzerinde belirtilen yerleşim ve yapılaşma koşulları A-4, ön bahçe mesafesi 3 ve 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak gösterilmiştir. Yapılaşma durumu ise TAKS: 0.40 KAKS: 1.60 olarak belirtilmiştir. Ancak ada üzerinde belirtilen yapılaşma durumunun haricinde paftaların kesiştiği bölgede hata ile TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 olarak farklı bir yapılaşma durumu hata ile pafta üzerine işlenmiştir. Belirtilen yapılaşma koşulları imar durumu düzenlenirken karışıklığa sebep olacağı için TAKS: 0.40 KAKS: 1.60 olarak düzenlenip, hatanın giderilmesi gerekmektedir.

Revizyon Uygulama İmar Planında 6.519 m2 olan 135 ada üzerinde belirtilen yerleşim koşullarında fonksiyon ayırım sınırı ile belirtilen koşulların haricinde aynı yapılaşma koşuluna sahip olması gereken alanda iki farklı ön bahçe mesafesi tanımlanmıştır. Ancak iki farklı ön bahçe mesafesi belirtildiği için imar durumu düzenlenirken karışıklığa sebep olacağı anlaşılmaktadır.

Revizyon Uygulama İmar Planında yapılan hataların düzenlenmesine ilişkin hazırlanan plan örneğinde 391-392-393 ve 540 adaların üzerlerinde belirtilen yapılaşma koşulları 23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planı'na uygun olarak TAKS: 0.40 KAKS: 1.20 olarak düzenlenmiş, yerleşim koşullarında bir değişiklik olmamıştır. Düzenlenen adalar üzerinde emsal artışı olmadığından dolayı üst ölçekli imar planını ve nüfus projeksiyonunu etkilememektedir.

541 ada üzerinde verilen yerleşim koşullarındaki ön bahçe mesafesi düzenlenen plan örneğinde 23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planı'na uygun olarak tekrardan önerilmiştir. Ada

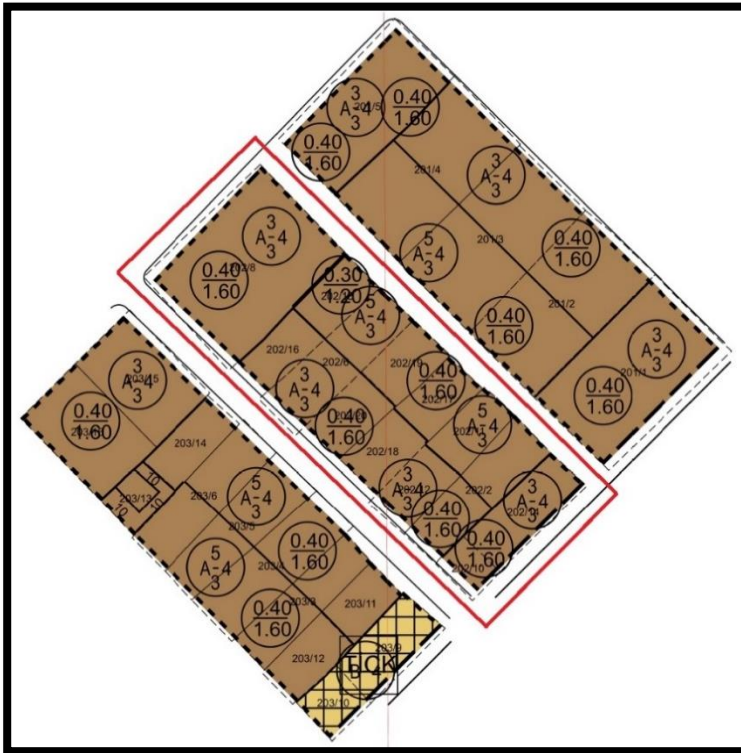
üzerinde düzenlenen yerleşim koşullarındaki ön bahçe mesafesi üst ölçekli imar planını ve nüfus projeksiyonunu etkilememektedir.

3.559 m2 olan 135 ada üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları düzenlenen plan üzerinde bölgedeki yoğunluk hesabı değişmediğinden dolayı doğru şekilde TAKS: 0.40 KAKS:1.60 olarak belirlenmiş ve öneri plan üzerinde gösterilmiştir. Yerleşim koşullarında belirtilen ön bahçe mesafesi bölgede ki yapılaşma hattını korumak adına 3 metre olarak plan üzerinde belirtilmiştir. Yapılan değişiklikler üst ölçekli imar planını ve nüfus projeksiyonunu etkilememektedir.

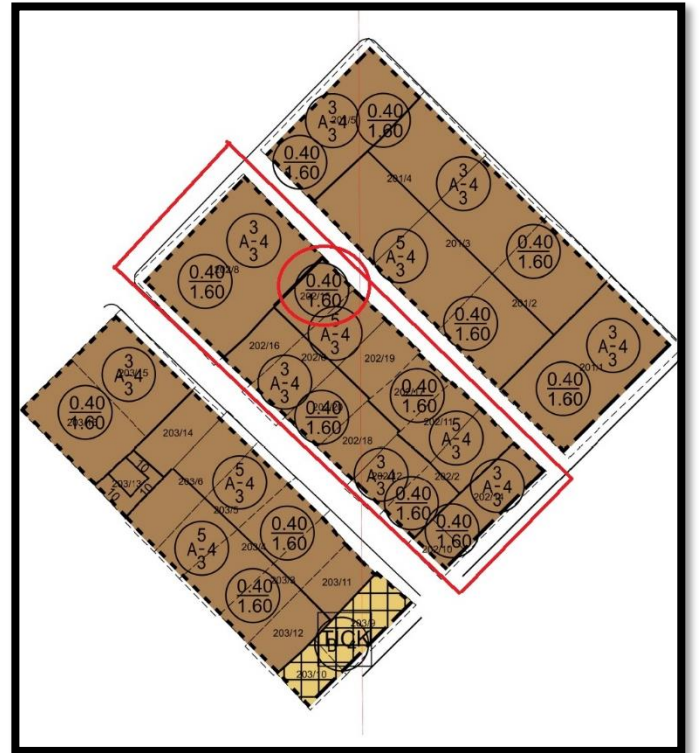
6.519 m2 olan 135 ada üzerinde belirtilen yerleşim koşullarındaki karışıklığın giderilmesi için ön bahçe mesafesi yeniden düzenlenmiş, ön bahçe mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir. Yapılan düzenlemelerde ada üzerinde yoğunluk ve nüfus artışı söz konusu olmamıştır.

3.3 Muratlı İlçesi Kazımdirik Mahallesi 202 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi

Harita 8: Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



Uygulama İmar Planı Revizyon çalışmasında Kazımdirik mahallesi 202 Ada üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak belirlenmiş ve bölgenin genel yapılaşma koşulları, Nazım İmar Planında yoğunluk hesabı ve projeksiyon nüfus hesabı bu yapılaşma koşullarına göre yapılmıştır. Ancak ada üzerinde bu yapılaşma koşullarının

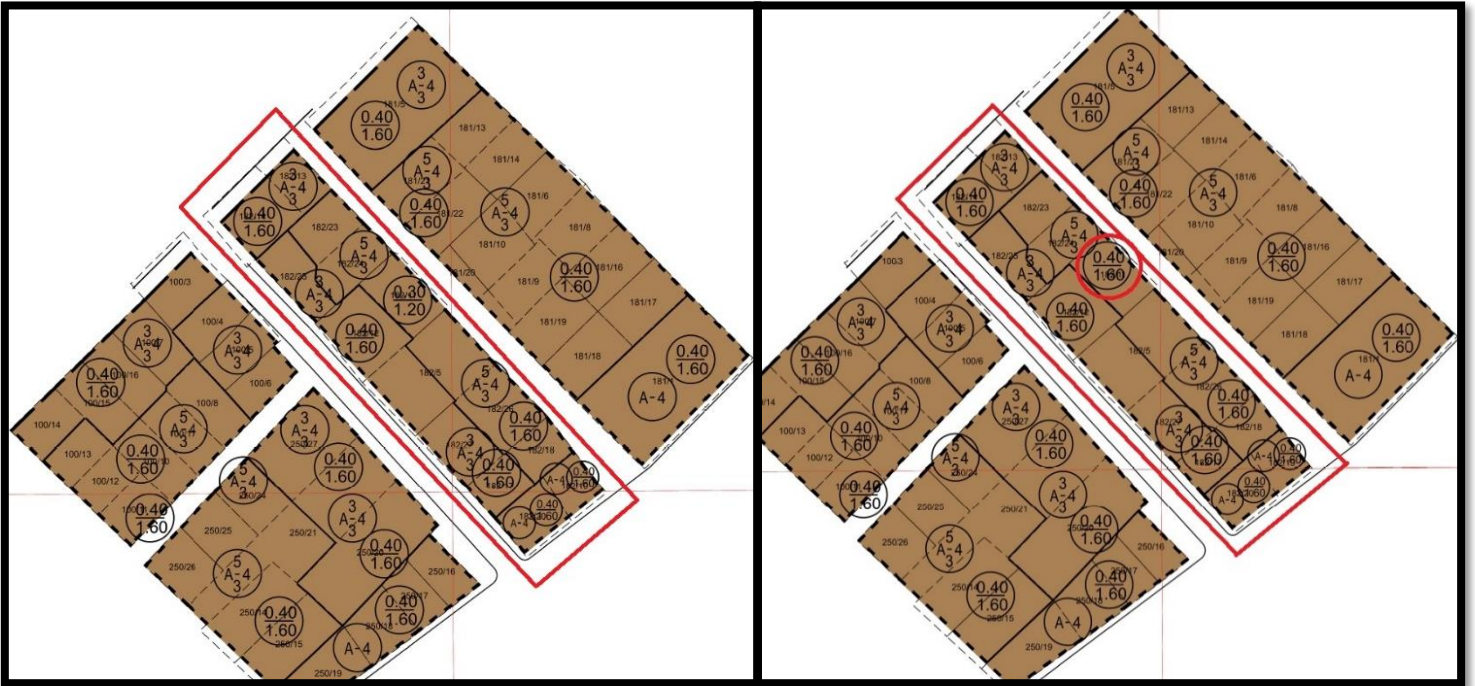
haricinde, paftaların kesişim kısmında hata ile TAKS:0.30 KAKS: 1.20 olarak bırakılmış ve ada üzerinde iki farklı yapılaşma koşulunu ortaya çıkarmıştır.

Yapılaşma koşulu, paftanın kesişim noktasına geldiğinden dolayı, plan müellifi tarafından yapılan sehven hata tespit edilmiş ve plan değişikliği olarak yukarıdaki plan örneğinde düzenlenmiştir. TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak düzeltilen yapılaşma koşulları, yoğunluk ve nüfus artışı bu yapılaşma koşulu üzerinde yapıldığından dolayı üst ölçekli imar planını ve nüfus projeksiyonunu etkilememektedir.

3.4 Muratlı İlçesi Turan Mahallesi 182 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi

Harita 10: Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Harita 11: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



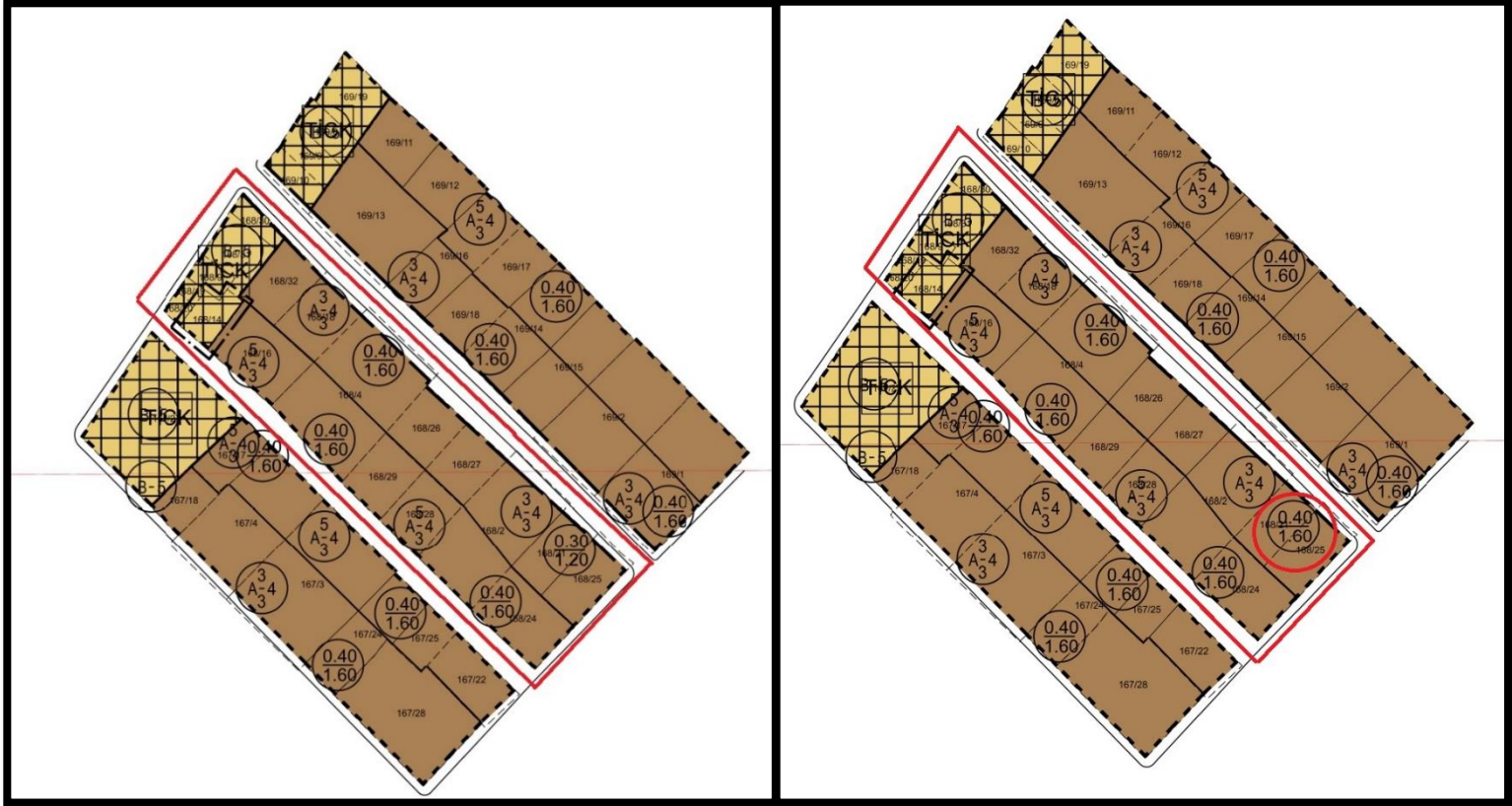
Turan Mahallesi 182 ada'da belirtilen yapılaşma koşulları 23.02.1995 tarihinde onaylanan ve İller Bankası tarafından hazırlanan Uygulama İmar Planında A-4 olarak belirlenmiş ve ön bahçe mesafeleri 3 ve 5 olarak belirlenip fonksiyon ayırım sınırı ile ayrılmıştır. TAKS: 0.40 KAKS: 1.60 olarak belirlenen yapılaşma koşulları, Planın Revizyon çalışmasında yine TAKS:0.40 KAKS:1.60 olması gerekirken, paftaların ayrıldığı kısımda sehven hata yapılmış ve ada içerisinde TAKS:0.30 KAKS: 1.20 olarak belirtilmiştir. Yanlış belirtilen yapılaşma koşulu ada içerisinde iki ayrı yapılaşma durumunu ortaya çıkarmaktadır.

Yapılaşma koşulları fonksiyon ayırım sınırı dikkate alınıp yerleşim koşullarında değişim olmadan, TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak düzeltilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları yoğunluk hesapları KAKS: 1.60 üzerinden yapıldığı için yoğunluk artışı görülmemiş ve buna bağlı olarak nüfusta artış olmamıştır.

3.5 Muratlı İlçesi İstiklal Mahallesi 168 Ada'da Yapılan Sehven Hatanın Düzeltilmesi

Harita 12: Mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Harita 13: 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



İstiklal Mahallesi 168 ada'da belirtilen yapılaşma koşulları 23.02.1995 tarihinde onaylanan ve İller Bankası tarafından hazırlanan Uygulama İmar Planında A-4 olarak belirlenmiş ve ön bahçe mesafeleri 3 ve 5 olarak belirlenip fonksiyon ayırım sınırı ile ayrılmıştır. TAKS: 0.40 KAKS: 1.60 olarak belirlenen yapılaşma koşulları, Planın Revizyon çalışmasında yine TAKS:0.40 KAKS:1.60 olması gerekirken, paftaların ayrıldığı kısımda sehven hata yapılmış ve ada içerisinde TAKS:0.30 KAKS: 1.20 olarak belirtilmiştir. Yanlış belirtilen yapılaşma koşulu ada içerisinde iki ayrı yapılaşma durumunu ortaya çıkarmaktadır.

Yapılaşma koşulları fonksiyon ayırım sınırı dikkate alınıp yerleşim koşullarında değişim olmadan, TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak düzeltilmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar

Planları yoğunluk hesapları KAKS: 1.60 üzerinden yapıldığı için yoğunluk artışı görülmemiş ve buna bağlı olarak nüfusta artış olmamıştır.

3.6 Muratlı İlçesi Fatih Mahallesi 439-442-547 Adalarda Yapılan Sehven Hataların Düzeltilmesi

Harita 14: 23.02.1995 Tarih Ve 34 Sayılı Karar İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planında 439-442 ve 547 adaların yapılaşma durumları TAKS: 0.40 KAKS: 1.20 olarak belirlenmiş ve imar durumları bu yapılaşma koşullarına göre verilmektedir. Ancak 13.01.2021 tarih ve 150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan Revizyon Uygulama İmar Planında yapılaşma durumları, planların bilgisayar ortamında sayısal olarak hazırlanması göz önünde tutularak 547 ada'da yapılaşma koşulu doğru yazılmayıp sehven hata yapılmış, paftaların kesişme noktasında TAKS: 0.30 KAKS: 0.90 olarak belirtilmiştir. Buna istinaden ada üzerinde belirtilen yerleşim ve yapılaşma koşulları birbirini karşılamamaktadır. Uygulamaya dönük olarak verilecek olan imar

3.7 Muratlı İlçesi Muradiye Mahallesi 117 Ada'da yapılan Sehven Hataların Düzeltilmesi

Harita 17: 23.02.1995 Tarih Ve 34 Sayılı Karar İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planında 117 Adaların yerleşim koşulları A-3 olarak belirlenmiş ancak 21.10.1996 tarih ve 40 sayılı B.M.K ile 1 kat arttırımı kararı getirilmiştir. Belirlenen yerleşim koşulları bu tarihten sonrasında A-4 ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi ise 3 metre olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları ise TAKS:0.40 KAKS:1.60 olarak belirtilmiştir.

23.02.1995 tarihli Uygulama İmar Planına uygun olacak şekilde bölgedeki bütünlüğünde sağlanması göz önünde bulundurularak TAKS: 0.40 KAKS: 1.60 olarak düzenlenmiştir.

4.) KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

01.12.2020 Tarih ve 143 Sayılı Muratlı Belediye Meclisinin ve 13.01.2021 tarih ve 150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayladığı Muratlı İlçe merkezine ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında yapılan sehven hataların düzenlenmesine ilişkin hazırlanan bu plan değişikliğinde, yapılaşma koşulları farklı verilen adalarda düzenleme yapıldıktan sonra nüfusta bir büyüme görülmemiştir. Nüfusta artış olmamasından dolayı sosyal ve teknik altyapı alanlarının da arttırılmasına yönelik bir çalışmaya gerek olmayacaktır. Sonuç olarak söz konusu uygulama imar planı değişikliğinin alandaki sosyal ve teknik altyapıya olumsuz herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

PLAN NOTU

- 1. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**