

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

F18C10B3A - F18C10B3B

Ö: 1/1000

İÇİNDEKİLER

1. MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARININ 11.3.1 İNCİ VE 15.5 İNCİ MADDELERİ.....	3
1.1 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 11.3 Küçük Sanayi Alanlarının 11.3.1 İnci Maddesi.....	3
1.2 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 15. Yollar Maddesinin 15.5 İnci Maddesi.....	3
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİNİN VE PLAN NOTLARINA EK MADDENİN GEREKÇESİ.....	4-5
2.1 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 11.3 Küçük Sanayi Alanlarının 11.3.1 İnci Maddesinin Değiştirilme Gerekçesi.....	4
2.2 Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 15.5 İnci Maddenin İptal Edilerek Konut Alanları Başlıklı 9. Maddesine 9.9 Uncu Maddesinin Eklenmesinin Gerekçesi.....	4-5
3. İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARINA EK MADDELENİN TEKLİFİ.....	5-6
3.1 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 11.3 Küçük Sanayi Alanlarının 11.3.1 İnci Maddesinin Değiştirilmesine Yönelik Plan Notu Değişikliği Teklifi.....	5-6
3.2 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 15.5 İnci Maddesinin İptal Edilerek Konut Alanları Başlıklı 9. Maddesine 9.9 Uncu Maddesinin Eklenmesinin Teklifi.....	6
3.3 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan Belediye Hizmet Alanları Başlıklı 12.5 inci Maddesine Ek 12.5.1 inci Maddesinin Eklenmesine Yönelik Plan Notu Değişikliği Teklifi.....	6

1.) MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARININ 11.3.1 İNCİ VE 15.5 İNCİ MADDELERİ

1.1 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 11.3 Küçük Sanayi Alanlarının 11.3.1 İnci Maddesi

11.3.1- BU ALANLARDA KÜÇÜK SANAYİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MEVCUT TESİSLERİN DIŞINDA İLAVE OLARAK KİRLETİCİ, 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 MÜESSESELERİN GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİ, TEKSTİL SANAYİ VE DİĞERLERİ BAŞLIĞINDA BELİRLENEN TESİSLER DIŞINDAKİ TESİSLER YER ALAMAZ.

1.2 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 15. Yollar Maddesinin 15.5 İnci Maddesi

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.

2.) 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİNİN VE PLAN NOTLARINA EK MADDENİN GEREKÇESİ

2.1 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 11.3 Küçük Sanayi Alanlarının 11.3.1 İnci Maddesinin Değiştirilme Gerekçesi

Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının 11.3.1 inci maddesinde yer alan Küçük Sanayi Alanında yer alabilecek faaliyetler tanımlanmıştır. Bu alanlarda mevcut tesislerin dışında ilave olarak kirletici, ateşleyici, parlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğin ek-2 maddesinde belirlenen “gayri sıhhi müessese listesinde” yer alan birinci sınıf gayri sıhhi müesseseler ile ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerin gıda maddeleri, içkiler, yemler ve tarımsal ürünler sanayi, tekstil sanayi ve diğerleri başlığında belirlenen tesisler dışındaki tesisler yer alamaz olarak plan notlarına işlenmiştir. Ancak Muratlı ilçesinde yer alan Küçük Sanayi Alanlarında bu faaliyetlere yönelik yapılan işletmelerin haricinde ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerin “Metalurji ve Makine Sanayi alanında yapılan veya yapılacak olan faaliyetler bulunmaktadır. Bu alanda; İlgili yönetmelikte yer alan Torna Tesviye Atölyeleri, Kaynakçılar, Tarım Aleti İmal ve Tamircileri, Soğuk Demirciler vb. faaliyetleri yapan veya yapacak olan işletmelerin işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının düzenlenebilmesi için plan notu değişikliği yapma gereksinimi oluşmuştur.

2.2 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 15.5 İnci Maddenin İptal Edilerek Konut Alanları Başlıklı 9. Maddesine 9.9 Uncu Maddesinin Eklenmesinin Gerekçesi

03.01.2018 tarih ve 10 sayılı kararı ile onaylanan Muratlı Belediye Meclis Kararının 02.01.2018 tarih ve 1 dosya numaralı Komisyon Kararında belirtilen ve Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 15.5 inci maddesine eklenen “Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planımızda konut alanında kalmakta olup, yol genişlikleri 10,00 mt ve üzeri (10,00-12,00-15,00-18,00-20,00mt vb. gibi) olan ayrıca okul-sağlık ocağı-hastane-resmi kurum-mezarlık yapılarının parseline bakan kısımları, halkın kullanımına hazır olan park alanları-Devlet Demir Yolları boyunca mevcut olan yol güzergahları ve Mustafa Kemal Caddesine bağlanan Tunca Sokak, 83. Sokak, Atatürk Caddesinden İstiklal Mahallesi Gazi Caddesine ve Atatürk Evi kısmına, Kurtpınar Mahallesi Namık Kemal-29 Ekim Caddelerine, Muradiye Mahallesinde Mustafa Kemal Caddesinden Nazım Sav Caddesine (Hurşit Kuyu Üstü) kadar ve caddelerin devamında olan konut parsellerinin zemin katlarında ve zemin kat ile bağlantılı bodrum katlarında ilgili yönetmeliğin

maddelerine uygun olmak ve parsel üzerinde yazılı olan çekme mesafeleri ile inşaat emsal alanına uymak şartı ile halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari kullanımlara yer verilebilir.” İfadesinin açıkça anlaşılabilir olamaması ve karışıklığa sebep vermesinden dolayı plan değişikliği yapma gereksinimi oluşmuştur. Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 15.5 maddesinde yer alan ifadenin İptal edilip, Konut Alanları Başlıklı 9. Maddesinin 9.9 uncu maddesi oluşturularak, Uygulama İmar Planında anlaşılabilir ve uygulanabilir olması amacıyla *“Uygulama İmar Planında konut fonksiyonlu alanlar içerisinde bulunan parsellerdeki binaların zemin katlarında ve zemin kat ile bağlantılı bodrum katlarında, ilgili yönetmeliğin maddelerine uymak ve plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları dahilinde ruhsat projesinde gösterilmek şartıyla isteğe bağlı olarak halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari kullanımlara yer verilebilir.”* şeklinde düzenlenerek Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının, Konut Alanları Başlıklı 9. Maddesine ek olarak yeni 9.9 uncu maddesi önerilmiştir.

2.3 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan Belediye Hizmet Alanları Başlıklı 12.5 inci Maddesine Ek 12.5.1 inci Maddesinin Eklenmesi

Belediye Hizmet Alanlarında yapılacak olan tesislerin, 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği kapsamında oluşacak olan zorunlu otopark alanı ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla plan notu eklenmesi ihtiyacı oluşmuştur. Önerilen Plan Notu *“Uygulama İmar Planı üzerinde belirtilen Belediye Hizmet Alanlarında yapılacak olan tesislerin otopark ihtiyacının tamamı veya bir kısmı mimari projede belirtilmek koşulu ile ilgili yönetmelikte belirtilen yürüme mesafesi içerisinde kamuya terke konu veya tescil dışı alanlarda karşılanabilir.”* İfadesi, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği alanlarda otopark alanı yetersizliğinin önüne geçilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı Plan Notlarına eklenmesi önerilmiştir.

3.) İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARINA EK MADDELENİN TEKLİFİ

3.1 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 11.3 Küçük Sanayi Alanlarının 11.3.1 İnci Maddesinin Değiştirilmesine Yönelik Plan Notu Değişikliği Teklifi

“11.3.1” BU ALANLARDA KÜÇÜK SANAYİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MEVCUT TESİSLERİN DIŞINDA

İLAVE OLARAK KİRLETİCİ, 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 MÜESSESELERİN **METALURJİ VE MAKİNE SANAYİ**, GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİ, TEKSTİL SANAYİ VE DİĞERLERİ BAŞLIĞINDA BELİRLENEN TESİSLER DIŞINDAKİ TESİSLER YER ALAMAZ.

3.2 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan 15.5 İnci Maddesinin İptal Edilerek Konut Alanları Başlıklı 9. Maddesine 9.9 Ucu Maddesinin Eklenmesinin Teklifi

“9.9” UYGULAMA İMAR PLANINDA KONUT FONKSİYONLU ALANLAR İÇERİSİNDE BULUNAN PARSELLERDEKİ BİNALARIN ZEMİN KATLARINDA VE ZEMİN KAT İLE BAĞLANTILI BODRUM KATLARINDA, İLGİLİ YÖNETMELİĞİN MADDELERİNE UYMAK VE PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI DAHİLİNDE RUHSAT PROJESİNDE GÖSTERİLMEK ŞARTIYLA İSTEĞE BAĞLI OLARAK HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ KULLANIMLARA YER VERİLEBİLİR.

3.3 İlçe Merkezine Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında Yer Alan Belediye Hizmet Alanları Başlıklı 12.5 inci Maddesine Ek 12.5.1 inci Maddesinin Eklenmesine Yönelik Plan Notu Değişikliği Teklifi

“12.5.1” UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN TESİSLERİN OTOYOL İHTİYACININ TAMAMI VEYA BİR KISMI MİMARİ PROJEDE BELİRTİLMEK KOŞULU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YÜRÜME MESAFESİ İÇERİSİNDE KAMUYA TERKE KONU VEYA TESCİL DIŞI ALANLARDA KARŞILANABİLİR.