

01	18
06	18
11	C
16	18
F	21 22 23 24 25

# MURATLI (TEKİRDAĞ) F18-c-10-b

F18-c-05-c

4 562 905.00

541 940.25

## MURATLI (TEKİRDAĞ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI

GEÇEKÖNDÜ ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

KORUNACAK ALANLAR

TARİHİ SİT ALANI

YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI

ÖNLEMLİ ALAN (ÖN-2-1) (ÖA-5-1)

KONUT YERLEŞİME ALANLARI

87-145 KİŞİBAŞI

DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI

(151-300 KİŞİBAŞI)

ORTA YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI

(301-600 KİŞİBAŞI)

YÜKSEK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARİET ALANI

TİCARİET-KONUT ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KAVU HİZMET ALANI

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

AKARPAKİT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

SANAYİ TESİS ALANI

KUÇUK SANAYİ ALANI

PAZAR ALANI

ASKERİ ALAN

ÖLÇEK: 1/5000

KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARI

EGİTİM ALANI

SAGLIK ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANI

SPOR ALANI

İBADET ALANI

AKIÇ VE YEŞİL ALANLAR

PARK VE YEŞİL ALAN

PASİF YEŞİL ALAN

REKREASYON ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

TERMINAL (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

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.

**LEJANT**

İL: TEKİRDAĞ  
İLÇE: MURATLI  
MAHALLE: KURTPINAR  
PAFTA NO: F18C10B

TEKNİK ALTYAPI ALANI  
İBADET ALANI  
REKREASYON ALANI  
TAŞKINA MARUZ ALAN  
PLAN ONAMA SINIRI  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
MÜLKİYET SINIRI

### PLAN NOTU

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN FONKSİYONLAR TEKNİK ALTYAPI ALANI, PARK ALANI, REKREASYON ALANI VE İBADET ALANIDIR.
2. YAPILAMA KOŞULLARI VE DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ MURATLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İNCELEYEN  
15/07/2016  
Betül ÇANKUROĞLU  
Harita Mühendisi

KONTROL  
15/07/2016  
İbrahim Turgut BOLAT  
Harita Şube Müdürü V.



Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

# MURATLI-F18-c-10-b (TEKİRDAĞ)

F18-D-06-a

F18-c-10-a

4 560 126.50

541 950

541 000

540 500

540 000

539 858.38

Koordinatlar ve Pafta Bölümlenmesi En Son Güncellenen TUTGAY'a Bağlı 2005.0 Epeğünde, GR80 Eilipsodi, 3 Derecelik Dilim Genişliğinde Ve Transversal Mercator (Tm) İzduşumünde, 27 Derecelik DOM Esasına Göre Düzenlenmiştir. 2012 Tarihinde Çıktılan YÖA=30 cm Olan Renkli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir. Yapılar Şeşak Çizgiyle Gösterilmiştir.



- 1-İnanlı Mahallesi
- 2-Balıhoca Mahallesi
- 3-Kurtpınar Mahallesi
- 4-Fatih Mahallesi
- 5-OSB Sınırı

1/5000

YÜKLENENİ  
EMİ GRUP BİLİTKENLİKÇÜLLERİ A.Ş.  
Murat KANAT  
Harita Mühendisi





---

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

---

*TEKİRDAĞ İLİ, MURATLI İLÇESİ, KURTPINAR MAHALLESİ 166 ADA 105-108 PARSEL İLE 326 ADA 20  
PARSELE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE KENTSEL  
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU*

Ö: 1/5000

PAFTA NO: F18C10B

# İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	2
3.MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	3
4.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ.....	3-4
5. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU.....	4
7. PLAN NOTU.....	5

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, Kurtpınar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 166 ada 105-108 parseller ile 326 ada 20 parsel numaralı taşınmazları ve yakın çevresini kapsamaktadır. Planlama Alanı Ergene Nehri ve Çorlu çayına bağlantısı bulunan Kuru Dere'ye yakın konumdadır. İlçe Merkezine olan uzaklığı kuş uçuşu yaklaşık olarak 1 km'dir. Planlama alanına yakın konumda Muratlı İlçe Mezarlığı bulunmaktadır. Planlama alanı daha önceden imar uygulaması görmemiş, ancak çevrede bulunan parseller uygulamasını görmüş olup, yapılaşmalar bulunmaktadır. Planlama alanı kuzeyinde plan onama sınırı bulunmakta olup, sınırdan ilerisi Tarım Arazi olarak gözükmektedir. Ayrıca planlama alanına yakın konumda Muratlı OSB alanı bulunmaktadır.



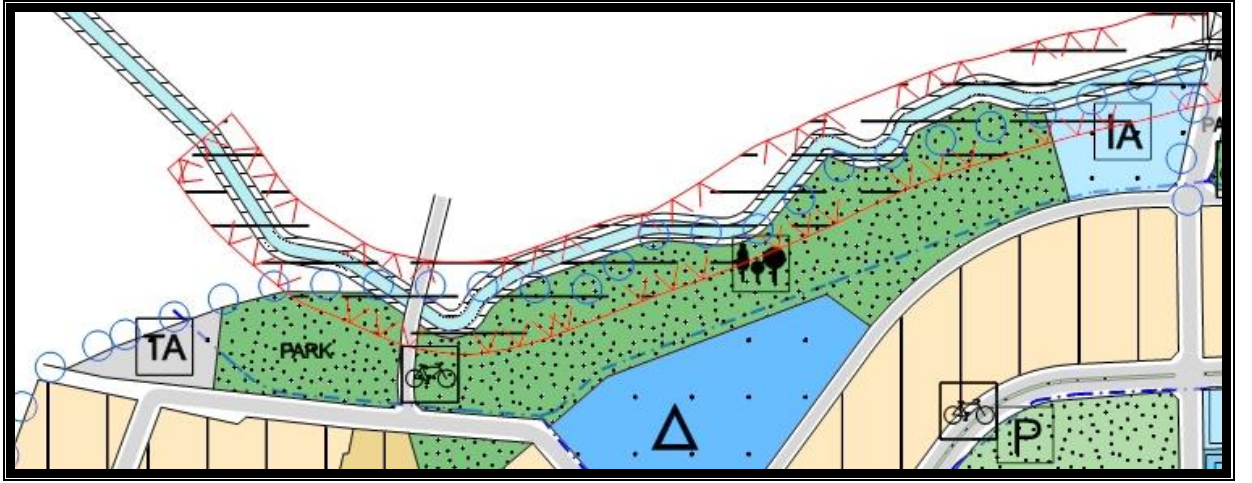
Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

## 2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında yer alan, Kurtpınar Mahallesi 166 ada 105-108 parseller ile 326 ada 20 parsel numaralı taşınmazların tamamı şahıs mülkiyetine aittir.

### 3. MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ait mevcut 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 12.02.2020 tarih ve 229 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde bahse konu alan mevcut nazım imar planında Teknik Altyapı Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı ve İbadet Alanında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu fonksiyonların bir kısmında Taşkına Maruz Alan taraması da yer almaktadır. Alanlara ait fonksiyonlar 1/1000 ölçekli Muratlı Revizyon Uygulama imar planında da 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde gösterilmiş, yapılaşma koşulları uygulama imar planı ve plan notlarında detaylandırılmıştır.

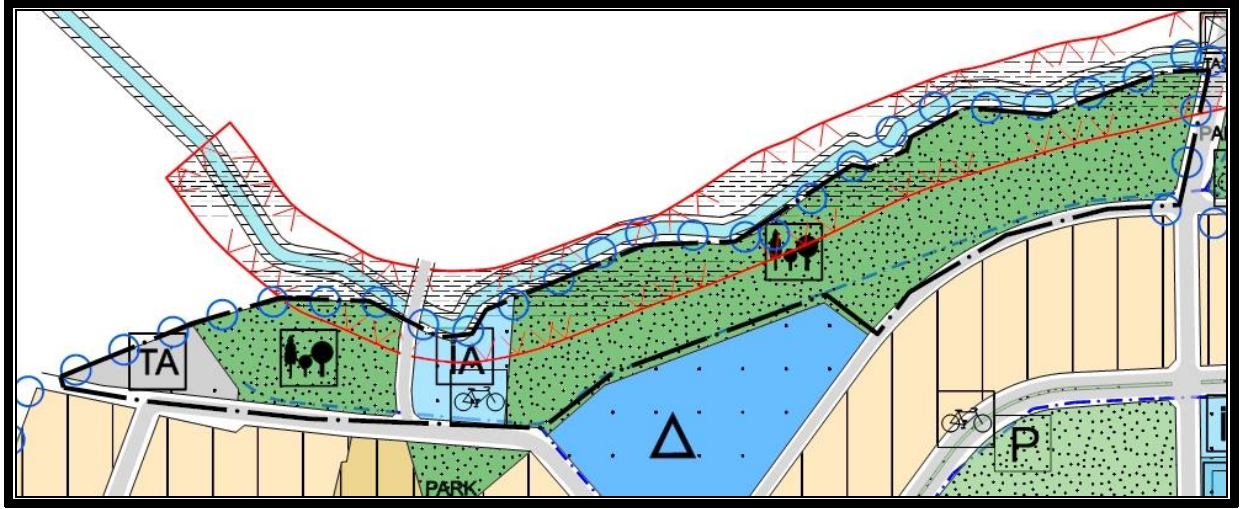


Harita 2: Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Söz konusu plan değişikliğinin gerekçesi, bahse konu olan taşınmazların meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi'nin uygulanmadığı, uygulanması takdirde maksimum kesinti oranını geçeceğinden dolayı kamulaştırma işlemleri doğuracağı ve bu sebeple kamu zararına mahal vereceği sebebiyle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planını da etkilediği için plan değişikliği yapılması gerekli görülmüştür. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planını etkileyen kısımları; mevcutta bulunan Teknik Alt Yapı Alanının düzenlenmesine, Mevcutta bulunan Park Alanının Rekreasyon Alanı olarak değiştirilmesine, Mevcutta bulunan İbadet Alanının bir kısmının Rekreasyon Alanı olarak

değiştirilerek, mevcutta bulunan cami alanına yakın konumda başka bir cami alanı da bulunduğu için planlama gereği yürüme mesafesi de göz önünde bulundurularak, bulunduğu adanın güney batısına doğru adanın köşesine olacak şekilde konumlandırılmıştır. Plan Değişikliği gerekçesi, yeni oluşan fonksiyonların alan büyüklükleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftalarında ve Plan Açıklama Raporunda detaylı bir şekilde gösterilmiştir.



Harita 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

## 5. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliği kamu yararı esas olmak koşulu ile hazırlanmış olup, Plan bütününde sosyal altyapı alanlarının büyüklüklerinde ciddi bir değişme olmamakla beraber Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel EK-2 tablosu Asgari Alan Büyüklüklerinde yer alan kat sayı değerleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. Plan değişikliğinde konut alanlarında herhangi bir değişiklik olmadığı için nüfusta herhangi bir artış olmadığından Teknik Altyapı Alanlarını da etkileyen bir durum oluşmamaktadır.

## **PLAN NOTU**

- 1. PLAN DEĐIŐIKLİĐİNE KONU OLAN FONKSİYONLAR TEKNİK ALTYAPI ALANI, PARK ALANI, REKREASYON ALANI VE İBADET ALANIDIR.**
- 2. YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.**
- 3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ MURATLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**