



---

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

---

*TEKİRDAĞ İLİ, MURATLI İLÇESİ, FATİH MAHALLESİ 665 ADA 1 PARSEL İLE GÜNEY BATISINDA BULUNAN  
TESCİL DIŞI ALANA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA  
RAPORU VE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU*

Ö: 1/1000

PAFTA NO: F18C10C2A

# İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	3
3.MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	3
4.PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR.....	4
5.UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ.....	5-6
6. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU.....	7
7. PLAN NOTU.....	8

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 665 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazı ve güney batısında bulunan tescil dışı alanı kapsamaktadır. Planlama Alanı Demiryolu Hattına yaklaşık 250 metre, İlçe Merkezine olan uzaklığı kuş uçuşu yaklaşık olarak 650 metredir. Planlama alanına, Muratlı Atatürk Stadyumu, Hasan Orhan İlköğretim Okulu, Muratlı Atatürk Kapalı Spor Salonu ve Fatih Mahallesi Yeni Cami yakın konumda yer almaktadır. Planlama alanı konut alanlarıyla bütünleşik konumda yer almakta, İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince tarla vasıflı taşınmazların arsa vasfında döndüğü, kamusal alanların ayrıldığı ve şehrin gelişme potansiyelinin yüksek olduğu bir konumda bulunmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

## 2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında yer alan 665 ada 1 parsel numaralı taşınmaz şahıs mülkiyetlerinde olduğu görülmektedir. Söz konusu parselin güney batısında bulunan ve meri uygulama imar planında park alanı fonksiyonunda yer alan tescil dışı alan Muratlı Belediyesi sorumluluğundadır.

## 3. MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ait mevcut 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 01.12.2020 tarih ve 143 sayılı Muratlı Belediyesi ve 13.01.2021 tarih ve 150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Mevcut imar durumunda 665 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tamamı yerleşik konut alanı fonksiyonunda yer almaktadır. Parselin büyüklüğü 3.262,65 m<sup>2</sup>'dir. Yapılaşma durumu ayırık nizam 4 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan ve arka bahçe mesafeleri 3m'dir. TAKS: 0.30 KAKS: 1.20 olarak belirlenmiştir. Güney batısında yer alan tescil dışı alan ise park alanı fonksiyonunda yer almaktadır. Park alanının toplam büyüklüğü 6207.19 m<sup>2</sup>'dir. Park alanlarında yapılaşma durumları Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan notlarına ve ilgili mevzuat hükümlerine göre belirlenecektir.



Harita 2: Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLANLAMA ALANINA AİT FOTOĞRAFLAR



## 5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Söz konusu olan plan değişikliğine konu parselleride kapsayacak şekilde, bölge bazında 24.03.2023 tarih ve 77 sayılı Muratlı Belediyesi Encümen kararı ve 06.04.2023 tarih ve 799 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince İmar Uygulaması yapılmıştır. İmar uygulamasına konu parsellerin Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi %44,30931 olarak belirlenmiştir. Uygulama sonrasında eski parsel numarası 295 ada 19 parsel numaralı taşınmaz uygulama sonrasında 665 ada 1 parsel ( 3.262,25 m<sup>2</sup>'nin tamamı) ile 679 ada 3 parsel ( 550,95 m<sup>2</sup>'nin 245,25 m<sup>2</sup>'lik pay) 295 ada 19 parsel numaralı taşınmaz malikleri mülkiyetinde bırakılmıştır. Uygulama öncesi 295 ada 19 parsel numaralı taşınmazın cinsi Kargir Depo ve Tarla vasıflıdır. Kargir depoların 21.08.1995 tarihli ve 12/11 sayı ile yapı ruhsatı düzenlendiği ve 10.01.1997 tarihli ve 28/49 sayı ile yapı kullanım izin belgesi düzenlendiği görülmektedir. Söz konusu yapıların mer'î uygulama imar planında park alanında kaldığı, park alanında kalması dolayısıyla imar uygulamasının yapılar dikkate alınmadan yapıldığı, uygulama sonrasında mevcut zirai amaçlı depoların olduğu alanda mülkiyet bırakılmadığı, Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan yapıların park alanı üzerinde kalmasından dolayı ilgili kuruma kamulaştırma bedeli doğuracağından söz konusu alanda plan değişikliği yapılması gerekli görülmüştür.

İmar Uygulaması öncesi 295 ada 19 parsel numaralı taşınmaz malikleri tarafından, Zirai amaçlı kullanılan depoların park alanında kalması nedeniyle, imar planlarına zirai amaçlı depo olarak işlenilmesi talep edilmektedir. Talebin her ne kadar depoların korunup, zirai amaçlı olarak imar planlarına işlenilmesi talep edilse dahi, depolara düzenlenen yapı ruhsatlarının 1995 tarihli olması nedeniyle yapıların eski yapı olduğu anlaşılmaktadır. Uygulama imar planında bölgede Konut Alanları, Otopark Alanı, Park Alanları, Açık ve Kapalı Spor Tesisleri, Sağlık Tesisleri Alanı, Belediye Hizmet Alanları gibi şehrin gelişmeye yönelik donatı alanlarıyla birlikte bir bütünlük oluşturduğu, İmar Planlarının geleceğe ve projeksiyon nüfusa hitap edecek şekilde düzenlendiği, bölgeye imar uygulaması yapıldığı gerekçesiyle, hızla büyüyen ve yapılaşmaların yaygınlaşacağı bir bölge olması nedeniyle, şuanda zirai amaçlı depo olarak kullanılsa dahi yapıların ekonomik ömrünü tamamlamasından sonrasında, zirai amaçlı depo yapılabilecek gibi bir fonksiyonun düzenlenmesi bölge bazında uygun olmayacağı, ancak mevcutta bulunan depoların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunması sebebiyle yapı maliklerinin söz konusu evraklar göz önünde bulundurulduğunda hukuki açıdan mağduriyetlerinin giderilmesi için dava yoluna başvuru yapıldığında kamulaştırma bedelleri çıkacağından, mevcut depoların bulunduğu alan tescil dışı alan statüsünden çıkarılıp, malikler adına tescil

edilmesi, ancak tescil edilmeden öncesinde (imar uygulaması öncesi) uygulama imar planındaki fonksiyonun, bölge bazında mevcut uygulama imar planı göz önünde bulundurularak konut alanı uygun olacağı anlaşıldığından, mevcut depoların bahçe mesafeleri içerisinde kalması şartı ile 6207.19 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan park alanının 1670.99 m<sup>2</sup> alanın konut alanı olarak belirlenmesi, malikler adına kayıtlı 665 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın ise 1670.99 m<sup>2</sup>'sinin park alanı olarak belirlenmesi uygun görülmüştür. Konut alanı olarak belirlenen alanda yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 4 kat, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 m olarak belirlenmiştir. KAKS: 0.30 KAKS: 1.20 olarak düzenlenmiştir. Park alanı olarak belirlenen fonksiyonda yapılaşma koşulları mer'i uygulama imar planına ve ilgili mevzuat hükümlerine istinaden belirlenecektir. Ayrıca plan değişikliği sonrasında yeni oluşacak konut alanının tescil dışı alanda kalması dolayısıyla ve 665 ada 1 parsel numaralı taşınmazın 1670.99 m<sup>2</sup>'sinin park alanına dönmesi sonucunda tekrardan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince düzenleme yapılacağından uygulama imar planı üzerine 18. Madde Düzenleme sınırı (Etaplama Sınırı) eklenmiştir.



Harita 3: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

## **6. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

Hazırlanan imar planı değişikliği, sosyal ve teknik altyapı değerleri plan değişikliği gerekçesi ve teklifi kısmında yukarıda detaylı belirtilmiştir. Plan bütününde sosyal altyapı alanlarının büyüklüklerinde herhangi bir değişme olmamakla beraber Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel EK-2 tablosu Asgari Alan Büyüklüklerinde yer alan kat sayı değerleri dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliğinde ve plan bütününde sosyal altyapı büyüklükleri Muratlı İlçesinin nüfus projeksiyonuna göre belirlenen 40.000 nüfusu karşılayabilmektedir. Teknik Altyapı Alanları, Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir. Plan değişikliği ile, nüfus yoğunluğunu ve yapı yoğunluğunu etkileyen bir değişiklik olmadığından, ayrıca fonksiyonel bir değişiklik oluşmadığından teknik altyapı alanlarını etkileyen bir durum oluşmamaktadır.



## PLAN NOTU

- 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN FONKSİYONLAR YERLEŞİK KONUT ALANI VE PARK ALANIDIR.
- 2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.
- 3- PARK ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 4- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA YER ALAN ZİRAİ AMAÇLI DEPOLAR İÇİN BASİT TAMİR VE TADİLATLAR YAPILABİLİR. ANCAK ZİRAİ AMAÇLI ESAS TADİLAT RUHSATI VE İLAVE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 5- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE ZİRAİ AMAÇLI DEPOLARIN YER ALDIĞI KONUT ALANINDA, YENİ YAPILARIN KONUT FONKSİYONUNA UYGUN OLMASI ZORUNLUDUR.
- 6- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TAŞINMAZLARI KAPSAYAN ALAN İÇERİSİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİ GEREĞİNCE DÜZENLEME SINIRI EKLENMİŞTİR.
- 7- BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE BELİRTİLMEMEYEN DURUMLARDA YAPILAŞMA DURUMU MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARINA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.