MURATLI
(TEKİRDAĞ)
F18-c-10-b-3-b

F18-c-10-b-2-c

10-KARMA KULLANIM ALANLARI (TİCK)

10.1- TİCARET + KONUT(TİCK) 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 OTOPARKLAR, 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 MİNUMUM 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 DENGELEMEK 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 İÇERMEYEN 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 KİRLETİCİ, ATEŞLEYİCİ, PARLAYICI VE ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİĞİN EK-2 MADDESİNDE BELİRLENEN "GAYRİ SIHHİ MÜESSESE LİSTESİNDE" YER ALAN BİRİNCİ SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER İLE, İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELERİN METALURJİ VE MAKİNE SANAYİ, 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
ŞAHIS 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 BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SIĞINMA 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 MAHALLİ 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.
12.5.1 UYGULAMA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN TESİSLERİN OTOPARK İHTİYACININ TAMAMI VEYA BİR KISMI MİMARİ PROJEDE BELİRTİLMEK KOŞULU İLE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YÜRÜME MESAFESİ İÇERİSİNDE KAMUYA TERKE KONU VEYA TESCİL DIŞI ALANLARDA KARŞILANABİLİR.

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 GASİLHANE, 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.

12.8-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İÇİN BİNA YÜKSEKLİKLERİ
PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN RESMİ/KAMU KURUMU ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSLERİ, SPOR TESİSLERİ, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ, BELEDİYE HİZMET ALANLARI, PAZAR ALANLARI VB. DAHİL) İMAR PLANINDA BELİRTİLMEMİŞSE, ÇEKME MESAFELERİNİN İÇERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE TAKS SINIRLAMASI BULUNMAMAKTADIR. KAT SAYISI; YENÇOK SERBEST OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLAR (SANAYİ ALANLARI, İBADET ALANLARI, TARIMSAL AMAÇLI SİLO YAPILARI) HARİÇ OLMAK ÜZERE, BODRUM KATLARI HARİÇ 7 KATI AŞMAMAK (YENÇOK 7 KAT) KAYDI İLE İLGİLİ BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

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 KESİN[illegible]ERDEN 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 ALANLARA 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, PİKNİK, 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 Yençok=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 MEVZUATLAR KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILIR. BU ALANLARDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE 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 ELEKTRİK 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 GÖSTERİLEMEYEN 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 ÇEVRİLECEK 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 KULLANIM PORJESİ İLE BELİRLENİR HER DURUMDA EMSAL 0,50 Yençok=2 KATI GEÇEMEZ.

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- 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 ÇELİKOL 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, AYNI CADDENİN DİĞER YÖNÜNDE İSE YOLUN SAĞ TARAFI
-MURADİYE MAHALLESİ'NDE 87 ADA 20 PARSEL 4284 METREKARE ALAN YOL KENARI PARKLANMA VEYA OTOPARK 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 diğer TÜM 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. KANOPİ 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;

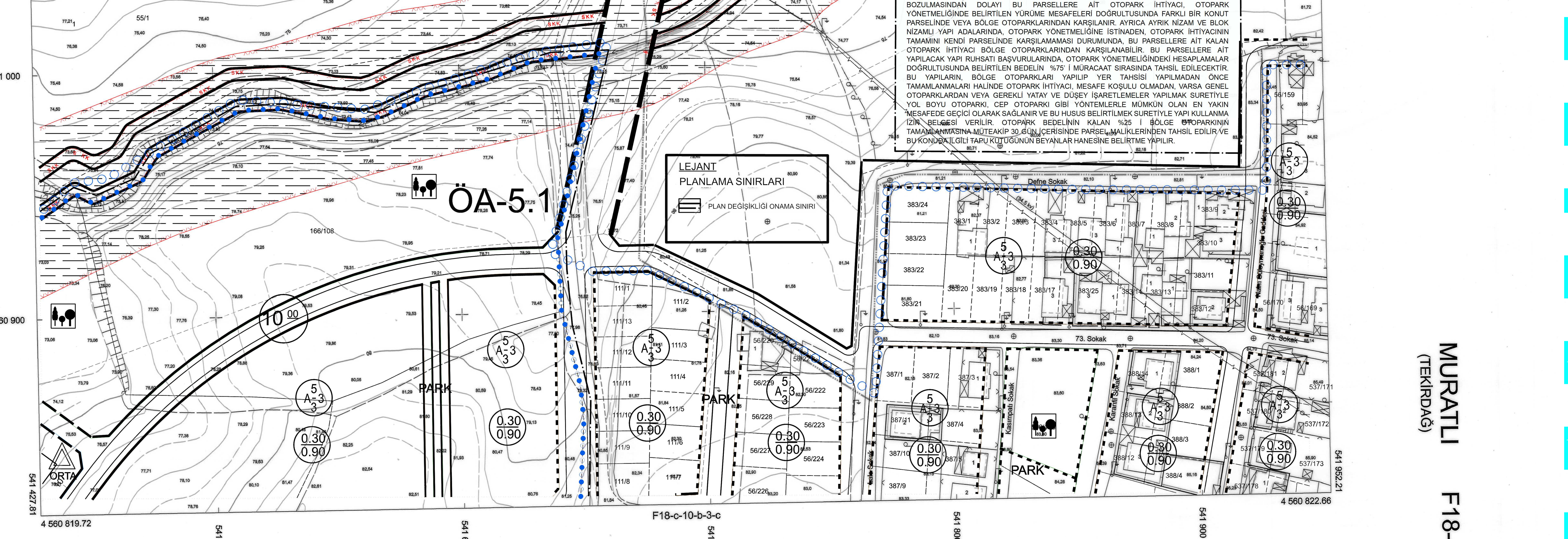
Demiryollarının emniyeti açısından ;
-Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim Sanayi Teknoloji Bakanlığı'nın TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliği'ne göre gerekli güvenlik mesafesine uyulması,
-Diğer binalar için dış hat sınırından 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 bakımından TCDD görüşü alınması.

Hızlı tren hatlarında Demiryolu koridor genişliği için ;
-Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda 50 mt. Koridor genişliği ve 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 DSİCE ONAYLI TAŞKIN SAHA TESİSLERİ HAYATA GEÇİRİLMEDEN 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 GEÇİRİLMEDEN GEÇİCİ DAHİ OLSA BU PARSELASYONLAR ESAS ALINARAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

23-OTOPARK
BİTİŞİK NİZAM YAPI ADALARINDA, ZEMİN KATI TİCARET OLARAK YAPILMIŞ CADDELERE (MUSTAFA KEMAL CADDESİ, ATATÜRK CADDESİ, 100. YIL CADDESİ, NAZIM SAV CADDESİ, HASAN ÇELİKKOL CADDESİ, EROL OKYAY CADDESİ, NECATİ ÇALIŞKAN CADDESİ) CEPHESİ OLAN PARSELLERDE (KÖŞE BAŞI PARSELLER VE İKİ YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLER HARİÇ), TİCARET AKIŞININ VE OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞINDAN KAYNAKLI KALDIRIM SÜREKLİLİĞİNİN BOZULMASINDAN DOLAYI BU PARSELLERE AİT OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YÜRÜME MESAFELERİ DOĞRULTUSUNDA FARKLI BİR KONUT PARSELİNDE VEYA BÖLGE OTOPARKLARINDAN KARŞILANIR. AYRICA AYRIK NİZAM VE BLOK NİZAMLI YAPI ADALARINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN, OTOPARK İHTİYACININ TAMAMINI KENDİ PARSELİNDE KARŞILAMAMASI DURUMUNDA, BU PARSELLERE AİT KALAN OTOPARK İHTİYACI BÖLGE OTOPARKLARINDAN KARŞILANABİLİR. BU PARSELLERE AİT YAPILACAK YAPI RUHSATI BAŞVURULARINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNDEKİ HESAPLAMALAR DOĞRULTUSUNDA BELİRTİLEN BEDELİN %75'İ MÜRACAAT SIRASINDA TAHSİL EDİLECEKTİR. BU YAPILARIN, BÖLGE OTOPARKLARI YAPILIP YER TAHSİSİ YAPILMADAN ÖNCE TAMAMLANMALARI HALİNDE OTOPARK İHTİYACI, MESAFE KOŞULU OLMADAN, VARSA GENEL OTOPARKLARDAN VEYA GEREKLİ YATAY VE DÜŞEY İŞARETLEMELER YAPILMAK SURETİYLE YOL BOYU OTOPARKI, CEP OTOPARKI GİBİ YÖNTEMLERLE MÜMKÜN OLAN EN YAKIN MESAFEDE GEÇİCİ OLARAK SAĞLANIR VE BU HUSUS BELİRTİLMEK SURETİYLE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLİR. OTOPARK BEDELİNİN KALAN %25 İ BÖLGE OTOPARKININ TAMAMLANMASINA MÜTEAKİP 30 GÜN İÇERİSİNDE PARSEL MALİKLERİNDEN TAHSİL EDİLİR VE BU KONUDA İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE BELİRTME YAPILIR.



Tekirdağ İli Muratlı İlçesine Ait 100 Adet 1/5000 ve 128 Adet 1/1000 Ölçekli Halihazır Harita EMİ Grup Bilgi Teknolojileri A.Ş Tarafından Üretilmiş Olup 3194 Sayılı İmar Kanunun 7/A Maddesi Gereğince İncelendi ve Başkanlık Makamının 07/01/2016 Tarihli Yönergesi Uyarınca Onandı.

İNCELEYEN
15.03.2016
Betül ÇONKUROĞLU
Harita Mühendisi

KONTROL
15.03.2016
İbrahim Turgut BOLAT
Harita Şube Müdür V.

ONAY
17.03.2016
Dilşad ERGİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Koordinatlar ve Pafta Bölümlemesi En Son Güncellenen TUTGA'ya Bağlı 2005.0 Epoğunda, GR80 Elipsoidi, 3 Derecelik Dilim Genişliğinde Ve Transversal Mercator (Tm) İzdüşümünde, 27 Derecelik DOM Esasına Göre Düzenlenmiştir. Aralık 2015 Tarihinde Çekilen YÖA=10 cm Olan Renkli Hava Fotoğraflarından Üretilmiştir. Yapılar Saçak Çizgileriyle Gösterilmiştir.

1-Kurtpınar Mahallesi
2-OSB Sınırı

1/1000

YÜKLENİCİ
EMİ GRUP BİLGİ TEKNOLOJİLERİ A.Ş.
Murat KANAT
Harita Mühendisi

MURATLI
(TEKİRDAĞ)
F18-c-10-b-3-b