

---

# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

---

TEKİRDAĞ İLİ, MURATLI İLÇESİ, MURADIYE  
MAHALLESİ 276 ADA 145 PARSELE AİT 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE  
KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ  
DEĞERLENDİRME RAPORU

Ö: 1/1000

F18C10C2B

# İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	2
3.MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	3
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ.....	4-5
5. UYGULAMA İMAR PLANI 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, Muradiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 276 ada 145 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Planlama Alanı 100.Yıl Caddesine cephelidir. İlçe içerisinde merkezi konumda olduğu için Muratlı Belediye Binası ile aynı ada içerisinde yer almaktadır. Ayrıca PTT, Muratlı İlçesi Kaymakamlık Binası, Akbank, Erol Okyay Caddesi, Tren Garı, Yavuz Sultan Selim Anaokulu, Mithat Paşa Ortaokulu planlama alanına yakın konumda yer almaktadır.



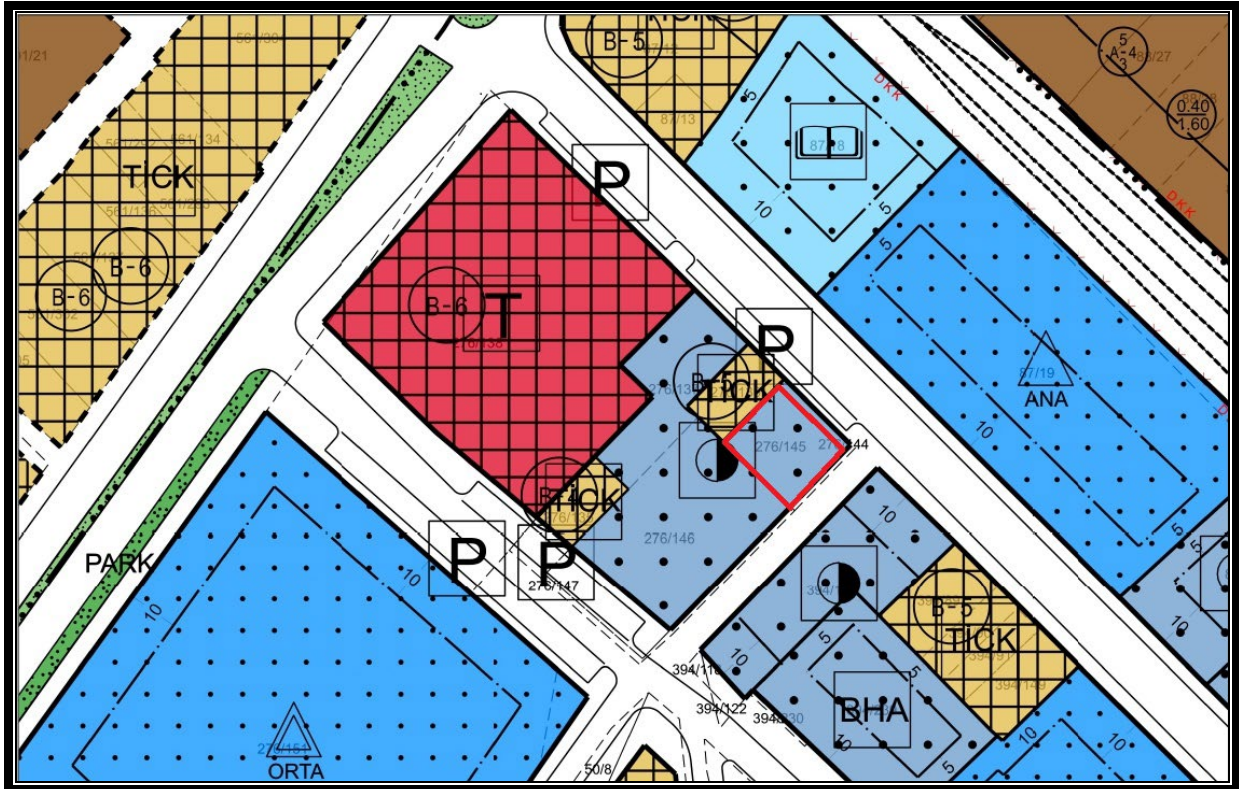
Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydur Görüntüsü

## 2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında yer alan 276 ada 145 parsel numaralı taşınmazın mülkiyet durumu Tekirdağ Valiliği, Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığına aittir.

### 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 276 ada 145 parsel numaralı taşınmaz Resmi Kurum alanında yer almaktadır. Taşınmazın yaklaşık büyüklüğü yaklaşık 290 m<sup>2</sup> olarak görülmektedir. Uygulama İmar planında taşınmazın iki yola cephesi bulunmaktadır. Dar olan yol yaklaşık 7m, geniş olan yol yaklaşık 16m'dir. Taşınmazın ön cephesinde geniş yol kısmında yol kenarı otopark alanı yer almaktadır. Ayrıca taşınmaza bitişik olan ve yol kısmında bulunan 276 ada 144 parsel numaralı taşınmazın vasfı yol olarak görülmekte, ancak plan üzerinde resmi kurum alanı olarak tanımlanmıştır. 276 ada 145 parsel numaralı taşınmazın sol tarafına bitişik durumda Ticaret+Konut alanı bulunmakta ve Bitişik Nizam 5 kat olarak yapılaşma koşulu görülmektedir. Söz konusu olan taşınmazın bulunduğu adada ayrıca Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı ve Resmi Kurum Alanı bulunmaktadır. Bahse konu olan taşınmazın bulunduğu fonksiyon olan Resmi Kurum alanında yapılaşma durumu, Meri imar planı plan notlarına göre belirlenecektir.



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

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Söz konusu plan değişikliğinde 276 ada 145 parsel numaralı taşınmaz mer'î uygulama imar planında Resmi Kurum Alanında kalmakta ve Muratlı İlçe Kaymakamlık lojmanı olarak kullanılmaktadır. 12.10.2022 tarih ve 1436 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan UİP-59487251 Pin Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Muratlı İlçesi, Fatih Mahallesi 509 ada 365 parsel numaralı taşınmazın bir kısmı Sosyal Tesis Alanından “Kaymakamlık Lojmanı” yapılmak için Resmi Kurum Alanına dönüştürülmüştür. Bu Plan değişikliğine istinaden Kaymakamlık Lojmanının Fatih Mahallesi 509 ada 365 parsel numaralı taşınmaza götürülmesi planlanmış, mevcut lojmanın yer aldığı taşınmazın ise Tekirdağ Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığının talebi üzerine, Resmi Kurum alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi talep edilmektedir. Söz konusu plan değişikliği ilgili mevzuat hükümlerince değerlendirilmiş ve taşınmazın konut fonksiyonu içermeyen yalnızca Ticaret Alanı olarak belirlenmesi uygun görülmüştür. Yapılaşma koşulları ve detayları Uygulama İmar Planı Teklifi kısmında detaylandırılmıştır.

<i>Resmi Kurum Alanı</i>	<i>320 m<sup>2</sup></i>
--------------------------	--------------------------

*Tablo 1: Meri İmar Planı Alan Dağılımları*

Muratlı İlçe Merkezine ait olan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, Resmi Kurum Alanları 77.930 m<sup>2</sup> olarak ayrılmıştır. Muratlı ilçesi Revizyon uygulama imar planı 2040 yılına ait nüfus projeksiyonu hesaplamalarına göre nüfus 40.000 kişi olarak belirlenmiştir. Belirlenen nüfus hesaplamalarına göre Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin asgari alan büyüklük tablosuna (EK-2) istinaden sosyal donatı alanları önerilmiştir. Resmi Kurum Alanlarının bu tablo içerisinde yer almaması ve İlçe Merkezine ait Uygulama İmar Planında yeterli büyüklükte olması, Kaymakamlık Lojmanın bahse konu taşınmaz üzerinden taşınması ve Lojman taşınmaz üzerinden kaldırıldıktan sonra Resmi Kurum alanı olarak değerlendirilmek istenmemesi sebebi ile taşınmaz, Mülkiyet sahibi tarafından Ticaret Alanı olarak, bitişik nizam 5 kat belirlenmesi talep edilmiştir.

Projeksiyon Nüfus= 40.000 kişi					
	Kullanım	Standart	Gerekli alan(m <sup>2</sup> )	PLAN(*)	Fark
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	0.5	20,000	16,506	-3,494
	İlkokul(*)	2	80,000	80,310	310
	Ortaokul	2	80,000	73,803	-6,197
	Lise(*)	2	80,000	91,016	12,859
	Teknik öğretim			1,843	
İBADET	İbadet	0.5	20,000	16,997	-3,003
AÇIK-YEŞİL ALANLAR	Park	10	400,000	340,170	217,538
	Pasif yeşil			26,091	
	Rekreasyon(*)			221,582	
	Çocuk Bahçesi(*)			29,695	
SAĞLIK	Sağlık(*)	1.5	60,000	29,726	-7,770
	Hastane(*)			22,504	
SKT	Sosyal tesis	0.75	30,000	8,983	157
	Kültürel tesis			21,174	
TEKNİK ALTYAPI	Teknik altyapı	1	40,000	32,368	6,754
	Trafo			1,251	
	Aritma Tesisi(*)			14,386	
Toplam=			810,000	1,028,404	218,404

Tablo 2: Muratlı İlçesine Ait Asgari Alan Büyüklükleri

## 5. UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ

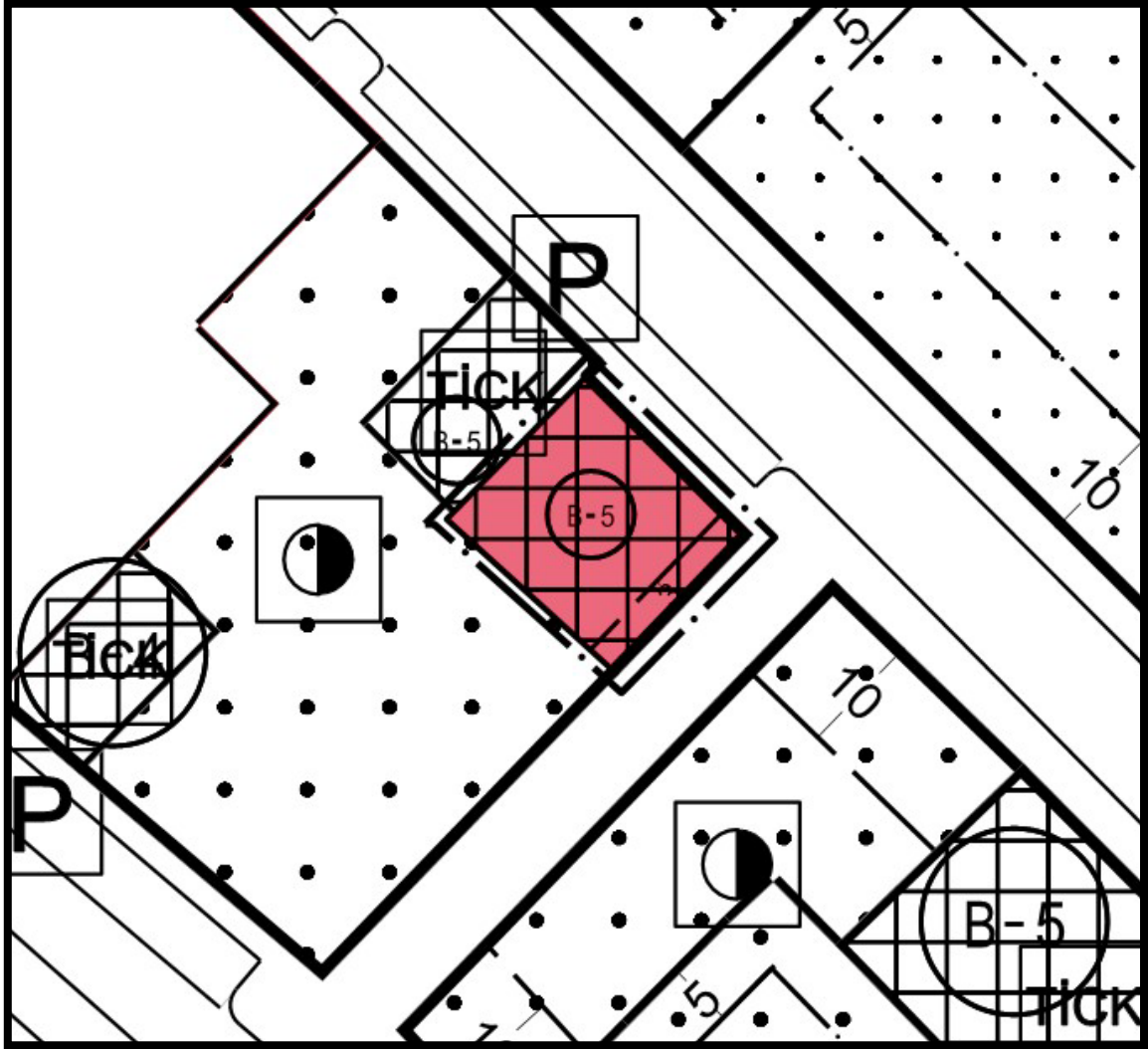
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinde, Muratlı İlçesi, Muradiye Mahallesi 276 ada 145 parsel Resmi Kurum Alanı iken parselin tamamı Ticaret Alanı olarak önerilmiştir. Önerilen Ticaret Alanının büyüklüğü 290 m<sup>2</sup>'dir. Bölgede Ticaret ve Ticaret+Konut alanları olduğundan dolayı plan değişikliğinin Ticaret Alanı olarak önerilmesinde bölgenin bütünlüğü korunmuş olacak ve ilçe içerisinde yeni bir istihdam yaratacağı öngörülmektedir. Taşınmaz Mülkiyeti Kamu kurumuna ait olduğu için plan değişikliği yapıldıktan sonrasında yine kamu yatırımı veya kamu idaresinin lehine olacak şekilde değerlendirilecektir. Söz konusu plan değişikliğinde, konut alanlarının arttırılmasına yönelik bir değişiklik olmadığı için, plan bütününde nüfusun artmasına yönelik bir değişiklik olmamıştır. Nüfus artmadığı için Sosyal Donatı alanlarında artış yapılmasına gerek olmayacaktır.

<i>Resmi Kurum Alanı</i>	<i>Ticaret Alanı</i>
320 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>

Tablo 3: Öneri İmar Planı Alan Dağılımları

Önerilen plan değişikliğinde, taşınmaza konu olan fonksiyon Ticaret Alanıdır. Taşınmaz iki yola cepheli olup, geniş yol 16m, dar yol ise 7m'dir. Geniş yola cepheli olduğu bölgede yol

kenarı otopark alanları yer almaktadır. Önerilen Ticaret Alanında Uygulama İmar Planı üzerinde bitişik konumda olan Ticaret+Konut alanına yine bitişik olacak şekilde, 5 kat olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşullarında 7 metrelik imar yolundan 3 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmış olup, yan ve arka bahçe mesafeleri için mevcut yapılaşmalar göz önünde bulundurularak yönetmelik hükümlerine göre tayin edilecektir. Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarına istinaden, bulunduğu ada üzerinde ve bölgede bütünlüğü sağlamak koşuluyla öncelikle 6.6'ncı, 6.8' inci, 7.2'inci ve 11.1'inci maddeleri ve Uygulama İmar Planı Plan Notlarının tamamı göz önünde bulundurularak yapılaşma koşulları belirlenecektir. Yapılaşma koşulu belirtilemeyen koşullarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer tüm mevzuat hükümleri geçerli olacaktır.



Harita 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

Hazırlanan imar planı değişikliği kamu yararı esas olmak koşulu ile hazırlanmış olup, sosyal ve teknik altyapı değerleri plan değişikliği gerekçesi ve teklifi kısmında yukarıda detaylı belirtilmiştir. Plan bütününde sosyal ve teknik altyapı alanlarının büyüklüklerinde değişme olmamakla beraber Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel EK-2 tablosu Asgari Alan Büyüklükleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. Plan değişikliğinin konusu Resmi Kurum Alanından, Ticaret Alanına yönelik bir değişiklik olduğu için sosyal donatı alanlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bölgede Ticaret Alanının artacağından ve yine o bölgede istihdam yaratacağından dolayı kalıcı bir yoğunluk beklenmesede, gün içerisinde yaya ve araç yoğunluğunda artış söz konusu olacaktır. Ancak gün içerisinde oluşacak araç yoğunluğunun plan üzerinde belirtilen yol kenarı otopark alanlarında karşılanması mümkün olup, binanın ihtiyacı olan otopark alanının ise 22.02.2018 tarih ve 30340 Resmi Gazete Sayılı Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda karşılanması yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için ön koşul oluşturduğundan zorunludur. Elektrik, su, doğalgaz vb. altyapı hatlarının plan değişikliği uygulanacak bölgede mevcutta bulunduğundan dolayı taşınmaz için ayrıca genel bir altyapı hat çalışmasına gerek olmadığı, genel hatlar ile bağlantı kurularak altyapı hizmetlerinden faydalanılabileceği değerlendirilmektedir.



## **PLAN NOTU**

- 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN FONKSİYON TİCARET ALANIDIR.**
- 2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN PARSELDE YAPILAŞMA DURUMLARI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMEMİŞ İSE MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.**
- 3- BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE VE MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN DURUMLARDA YAPILAŞMA DURUMU 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.**