

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

TEKİRDAĞ İLİ MURATLI İLÇESİ
AŞAĞISEVİNDİKLİ MAHALLESİ
3181 PARSEL

*1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR
PLANI PAFTALARI:
F19D-01C-2C
F19D-01C-2D*

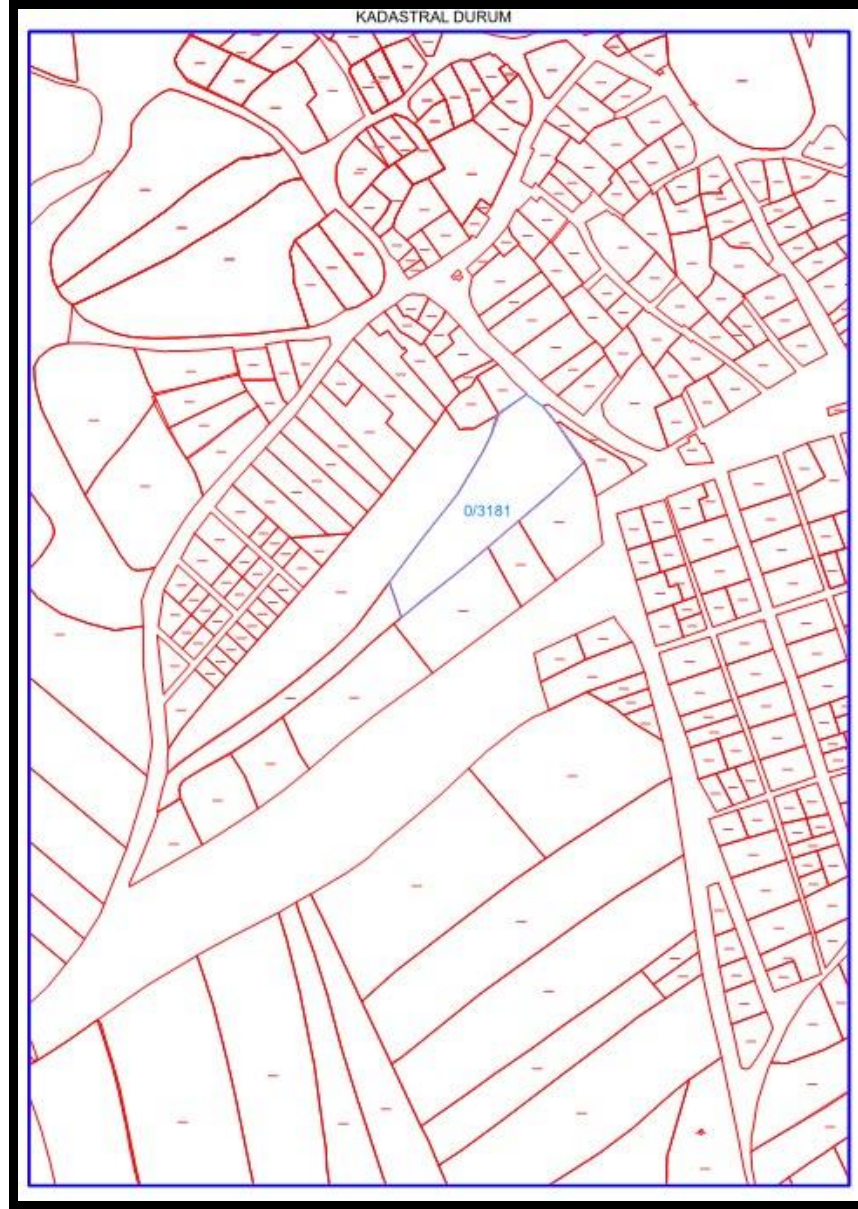


Harita 1- Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, Aşağısevindikli Mahallesi, Köyiçi mevkii, 3181 parsel numaralı taşınmazı kapsamakta olup tapu alanı 11793.89 m² dir.

Planlama alanının amacı, Muratlı İlçesinde bakıma ihtiyacı olan engelli ve yaşlı kişilerin günlük yaşam ihtiyaçlarının karşılanacağı alan yaratmak olup ihtiyaç halinde ve kapasiteye göre komşu ilçelerden de gelebilecek taleplere cevap verebilmek olacaktır.

Taşınmaz Muratlı İlçesi, Aşağısevindikli Mahallesi Kırsal Alan Sınırı içinde olup kadastral yoldan cephe almakla birlikte ve mahallenin (köyün) merkez kısmında yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ait kadastral harita ekte sunulmaktadır.

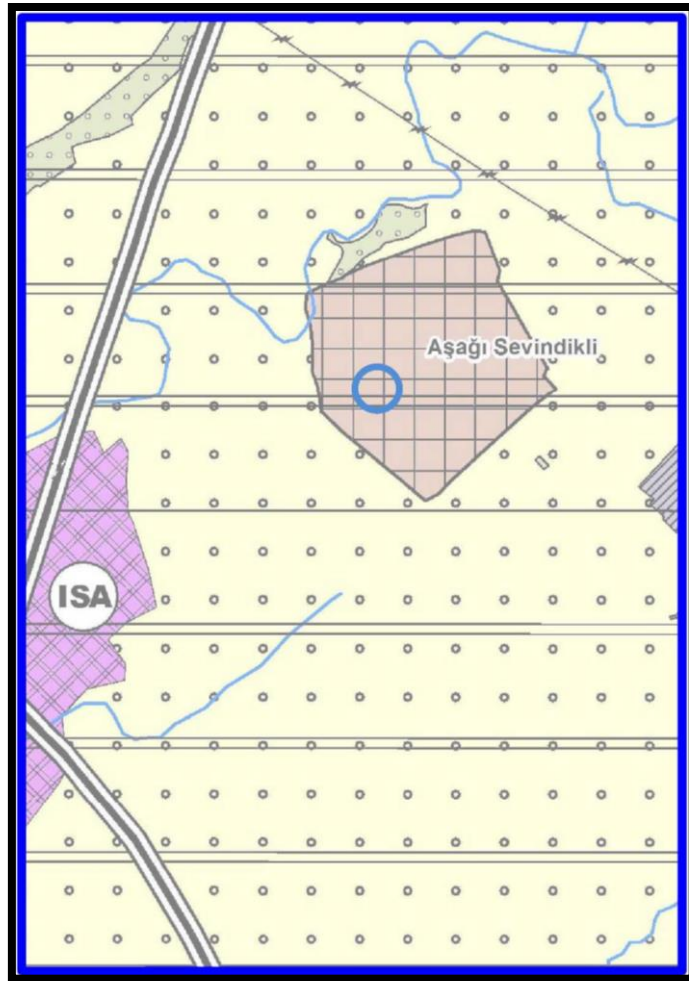


Harita 2- Planlama Alanını Gösterir Kadastral Harita

Planlama alanına konu Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi, Aşağısevindikli Mahallesi, Köyiçi mevkii, 3181 parsel konu taşınmazın bulunduğu alan Tekirdağ Valiliği tarafından 22.08.2011 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında “*Kırsal Yerleşim Alanları*” hakim fonksiyonunda kalmaktadır. Çevre Düzeni Planının 3.3.1.3 başlıklı Kırsal Yerleşim Alanları;

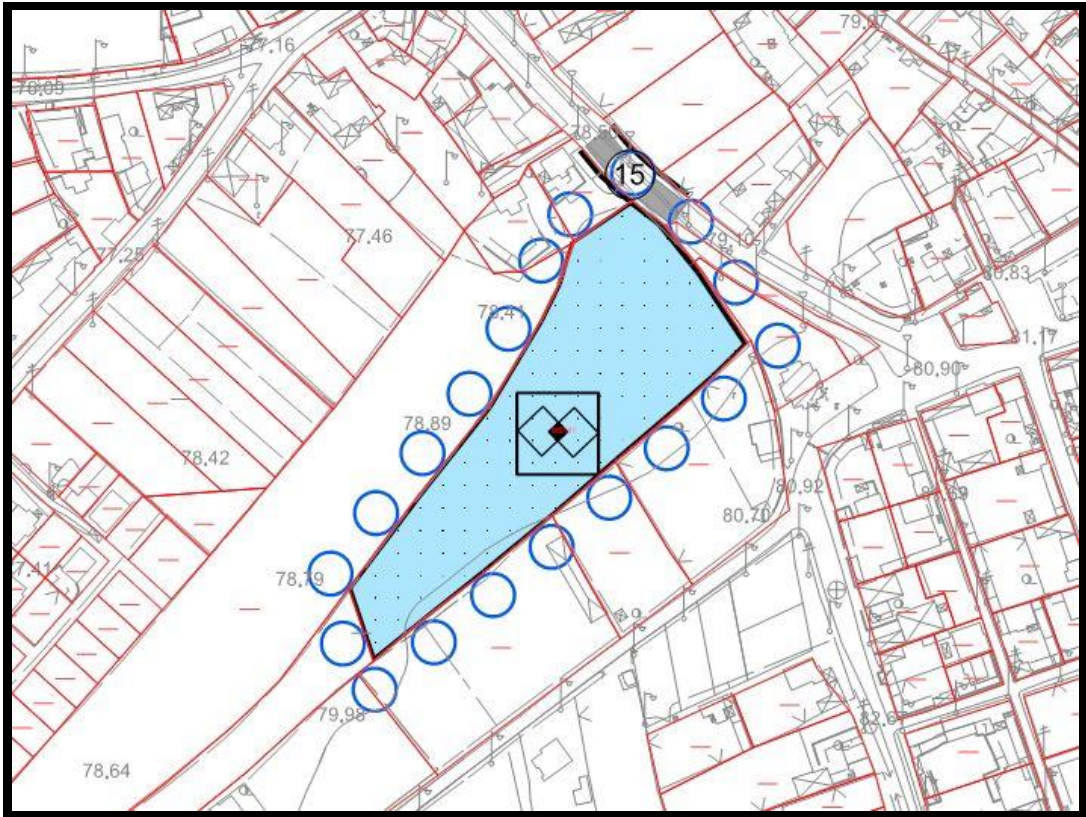
“h)Köy yerleşim alanlarında; köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak konutun yanı sıra sosyal, idari, eğitim, sağlık, spor, teknik altyapı, ticari, dini, turizm, konaklama, rekreatif ve tarımsal amaçlı yapılar ile konut dışı kentsel çalışma alanlarında belirtilen yapılar yapılabilir. Bu tür yapılanma taleplerinden, ilgili idaresince gerekli görülenler için alt ölçekli imar planı yaptırılması zorunludur.”

Yukarıda açıklanan plan hükmünde de bahsedildiği gibi Tekirdağ İli ve İlçelerinin ihtiyaçları doğrultusunda söz konusu projenin hem çevre düzeni planı fonksiyonu ve ayrıca plan hükmü gereği yapılabileceği anlaşılmakta olup planlama alanının yerini gösterir 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı ekte sunulmaktadır.



Şekil 3-1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Tekirdağ İli, Muratlı İlçesinde hizmet verecek engelli ve yaşlı bakım evi yapılmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kurum ve kuruluş görüşleri alınarak hazırlanmış olup Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2024 tarih ve 1387 sayılı kararıyla onaylanmış ve 1 ay süreyle Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi ilan askı panosunda ilana çıkarılmış ve kesinleşmiş olup söz konusu taşınmaz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Sosyal Tesis Alanı” kullanımında kalmakta olup taşınmaza ait nazım imar planı örneği ekte sunulmaktadır.



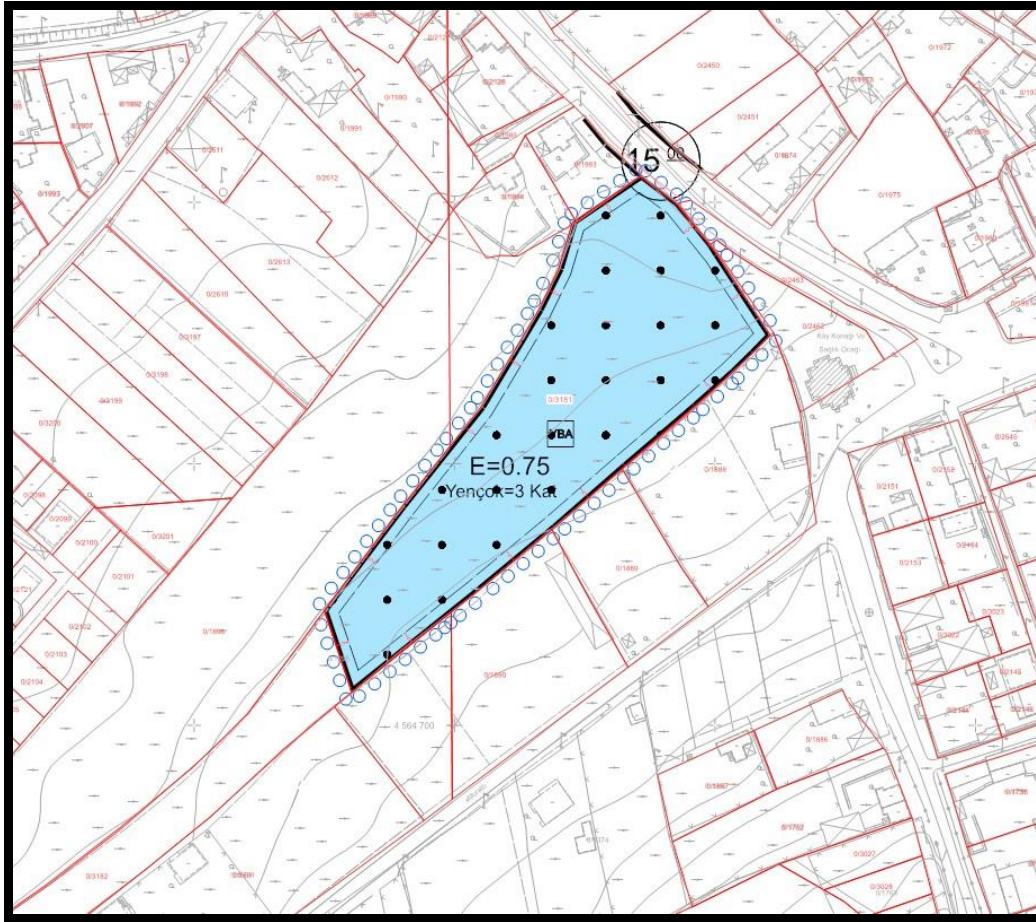
Şekil 4- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2024 tarih ve 1387 sayılı kararıyla onaylanan ve taşınmaza bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak yapılacak olan “Özel Engelli ve Yaşlı Bakım Evi” projesinin ve devamında yapılacak olan inşai faaliyetlere başlanılabilmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanması

gerektiğinden dolayı bahse konu açıklama raporu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik hazırlanmıştır.

Tekirdağ İline ve İlçelerine hizmet edecek engelli ve yaşlı bakım evi yapılmasına yönelik olarak İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu, kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alan “Özel Engelli ve Yaşlı Bakımevi Alanı” olarak yönetmeliğe uygun bir şekilde hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, plan notları ve plan lejantı ekte sunulmaktadır.



Harita 5- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

LEJANT

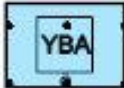


PLAN ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA MESAFE

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSİ



ÖZEL ENGELLİ VE YAŞLI BAKİMEVİ ALANI

PLAN NOTLARI :

- 1- PLANA KONU 3181 PARSELDE, ÖZEL ENGELLİ VE YAŞLI BAKİMEVİ YAPILACAK OLUP YAPILAŞMA ŞARTLARI EMSAL=0.75, YENÇOK=3 KAT VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ=HER YÖNDEN 5METRE OLACAKTIR.
- 2- SÖZ KONUSU 3181 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZDA, AMACI DIŞINDA TURİZM, TİCARET, KONUT VB. KULLANIMLARA İLİŞKİN UYGULAMA YAPILAMAYACAKTIR.
- 3- BU PLAN, PLAN PAFTASI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER İLE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Harita 6- Uygulama İmar Plan Lejantı

Planlama alanına ait projenin vaziyet planı ekte sunulmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

Yapılan imar planı ile bölgeye hizmet edecek sosyal hizmet amaçlı tesisin yapılması amaçlanmış olup mevcut durumdaki altyapılara ekstra bir yük getirmeyecektir.

Plan teklifinin ulaşım sistemi ile bütünleşmesi sağlanarak ana ulaşım ağını aksatacak herhangi bir düzenleme getirilmemiştir. Mevcut durumdaki yol dokusu korunak ulaşım ağını etkileyecek yeni bir yol dokusu önerilmemiştir.

Mevcuttaki kadastral mülkiyetlere uyularak planlama yapılmıştır. Bu sebeplerle alanda yapılan imar planının bölgenin sosyal ve teknik altyapısını olumsuz yönde etkileyecek bir düzenleme olmadığı tespit edilmiştir.

Teklif olarak sunulan imar planı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterim tekniklerine uygun olarak hazırlanmıştır.