



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

*TEKİRDAĞ İLİ, MURATLI İLÇESİ, MURADIYE MAHALLESİ 646 ADA 2 VE 3 PARSEL NUMARALI
TAŞINMAZLARIN BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ
DEĞERLENDİRME RAPORU*

Ö: 1/1000

PAFTA NO: F19D06D4A

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	3
3.MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	3-4
4.UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ.....	4-6
5.TESKİ, TREDAŞ VE GAZDAŞ ALTYAPI HATLARI MEVCUT DURUMU.....	7-8
5. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU.....	8-9
6. PLAN NOTU.....	10

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Muratlı İlçesi, Muradiye Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 646 ada 2 ve 3 parselin bitişiğinde, Dere Sokak, Karadeniz Sokak ve Şifa Sokak kesişiminde yer almaktadır. Planlama alanı civarında yerleşik konut alanları bulunmakta ve Melahat Hanım Camisine yakın konumda yer almaktadır. Planlama alanı ilçe merkezine olan kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık 1.3 km, demiryoluna olan kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık 470 metre, Çorlu Deresine olan kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık 400 metre, Muratlı çevre yoluna olan kuş uçuşu uzaklığı ise yaklaşık 700 metredir. 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.



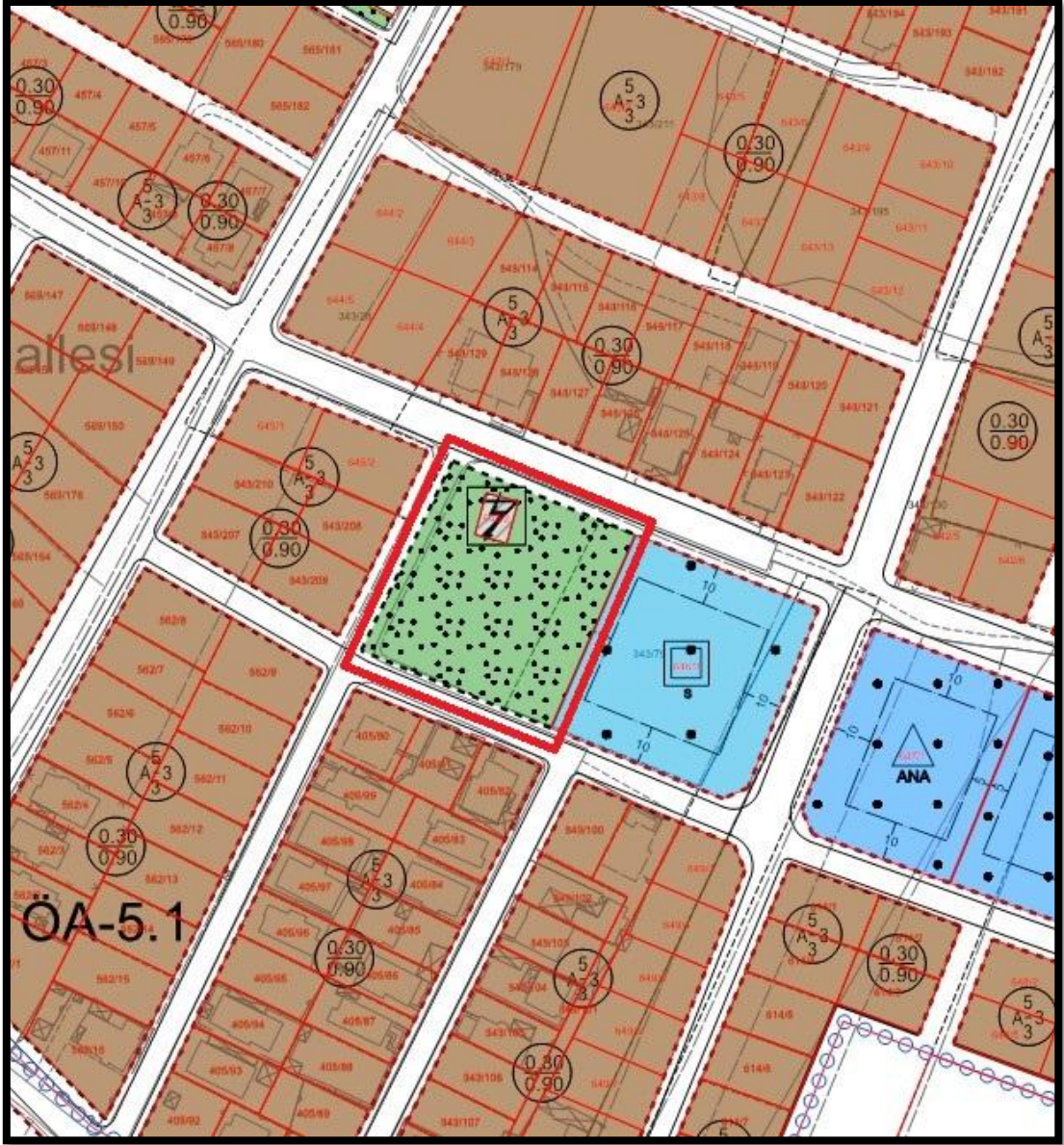
Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanında yer alan tescil harici park alanı Muratlı Belediyesi sorumluluğundadır.

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

Planlama alanına ilişkin mevcut 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 01.12.2020 tarih ve 143 sayılı Muratlı Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiş olup, 13.01.2021 tarih ve 150 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu planlama alanı içerisinde, Muradiye Mahallesi sınırları dahilinde yer alan 646 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlara bitişik konumda bulunan tescil harici alanın yüzölçümü yaklaşık 2.723,70 m² olarak tespit edilmiştir. Söz konusu tescil harici alanın tamamı imar planında “Park Alanı” olarak ayrılmıştır. Park alanına bitişik olarak “Trafo Alanı” ve “Sağlık Tesisi Alanı” kullanımları yer almaktadır. Park alanına cephe teşkil eden yollardan Dere Sokağı'nın imar planındaki yol genişliği 15 metre, Şifa Sokağı'nın 10 metre ve Karadeniz Sokağı'nın ise 7 metre olduğu görülmektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı ile mevcut yerleşik konut alanları bulunmaktadır. Söz konusu konut alanlarında yapılaşma koşulları ayrıntı nizam 3 kat, TAKS: 0.30 ve KAKS: 0.90 olarak belirlenmiştir. Bitişiklerinde yer alan Sağlık Tesisi Alanı'nda ise meri plan notlarının 12.8'inci maddesi doğrultusunda; plan sınırları içerisinde bulunan resmi ve kamu kurumu alanlarında (eğitim tesisleri, spor tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, belediye hizmet alanları, pazar alanları vb. dahil) imar planında ayrıca belirtilmemiş olması halinde, çekme mesafeleri içerisinde kalınması kaydıyla TAKS sınırlaması uygulanmamaktadır. Kat yüksekliği ise; Yençok serbest olarak belirlenmiş alanlar (sanayi alanları, ibadet alanları, tarımsal amaçlı silo yapıları) hariç olmak üzere, bodrum katlar hariç en fazla 7 katı (Yençok: 7 kat) aşmamak kaydıyla ilgili belediyesince belirlenmektedir. Plan değişikliğine konu Park Alanı'nda ise yapılaşma koşulları, meri uygulama imar planı plan notları ile yürürlükteki ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde belirlenecektir.



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

4. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Söz konusu olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinin amacı, Muratlı İlçesi, Muradiye Mahallesi sınırları içerisinde bu bölgede ve yakın bölgede ikamet eden vatandaşlara hitap edecek, vatandaşların kullanabileceği ve zaman geçirebileceği herhangi bir sosyal tesis, çocuk oyun alanları, yetişkin bireyler için spor alanları ve tesislerinin yer almadığı ve bu sebeple bu bölgede yaşayan halkın refah seviyesini arttırmak amacıyla Muratlı Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne planlama alanı içerisinde Halı Saha, Kafeterya, Çocuk Oyun Alanları, Spor Aletleri, idari yapılar vs. gibi birimlerin yer alabileceği bir proje çalışması yapılmış, dolayısı ile

söz konusu alanda inşai faaliyetlerin yer alacağından dolayı mevcut park alanında ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yapılaşma izni yeterince oluşmamaktadır. Bu sebeple plan değişikliğine konu alanda yer alan ve mevcutta park alanı olarak görülen alanın yapılması planlanan proje ve plan değişikliği kapsamında “Semt Spor Alanı” olarak belirlenmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir. Plan değişikliği kamu yararı esas kabul edilmiş, park alanının semt spor alanına yönelik değişikliğinde herhangi bir şekilde nüfus yoğunluğunu artırıcı bir değişiklik yapılmadığından sosyal ve teknik altyapı alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel EK-2 tablosunda yer alan, Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosuna istinaden, Park alanının ve Semt Spor Alanının Açık ve Yeşil Alanları başlığı altında değerlendirildiği, kişi başına düşen alan metrekare kat sayısı iki fonksiyonda da aynı olması sebebi ile plan değişikliğinde tekrardan bir park alanı önerilmemiştir. Plan değişikliğinde, plan bütününe etkileyecek biçimde açık ve yeşil alanlarda herhangi bir değişiklik yaşanmayacaktır.

EK-2 TABLO		FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
ALTYAPI ALANLARI		0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 600.000		601.000 +	
		m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu	0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,80	2.000-4.000
	İlkokul	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise		8.000-10.000		8.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000	2,00	10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000		2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	Olgunlaşma Enstitüsü		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi							
Park									
Meydan									
Semt Spor Alanı		10,00		10,00		10,00		10,00	
Botanik Parkı									
Mesire Yeri									
Rekreasyon									
Hayvanat Bahçesi									
Kent Ormanı									
Açık Alan		5,00		5,00		5,00		5,00	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
	Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
	Ağız ve Diş Sağlık Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
	Doğum ve Çocuk Bakım Evleri								
	Devlet Hastaneleri	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri								
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri								
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	0,75		1,00		1,25		1,50		
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	1,00		1,26		1,50		2,00		

Harita 3: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu

Önerilen plan değişikliğinde, tescil harici alanda yer alan 2.723,70 m² büyüklüğündeki park alanının tamamı Semt Spor Alanı olarak değiştirilmiştir. Ada kenarlarında, fonksiyon ayırım sınırlarında veya bitişğinde yer alan taşınmazlarla ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Semt Spor alanı olarak belirlenecek alanda, yapılması düşünülen tesisin büyüklüğüne göre belirlenmiş olup, plan notları kısmında 0.60 olarak belirtilmiştir. Bunun haricinde yerleşim ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi için Muratlı İlçe Merkezine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notları göz önünde bulundurulacaktır.



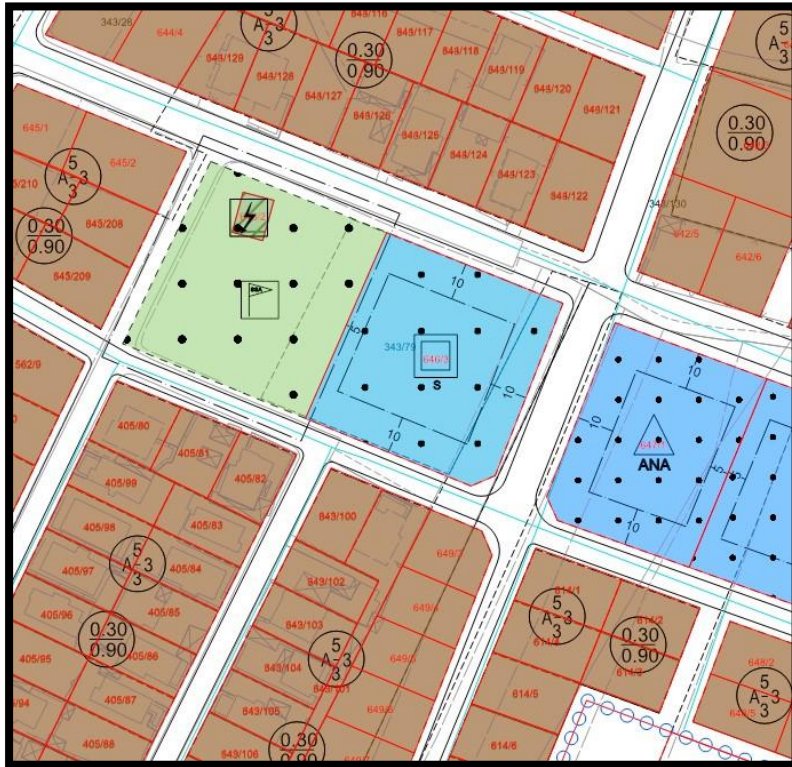
Harita 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

5. TESKİ, TREDAŞ VE GAZDAŞ ALTYAPI HATLARININ MEVCUT DURUMU

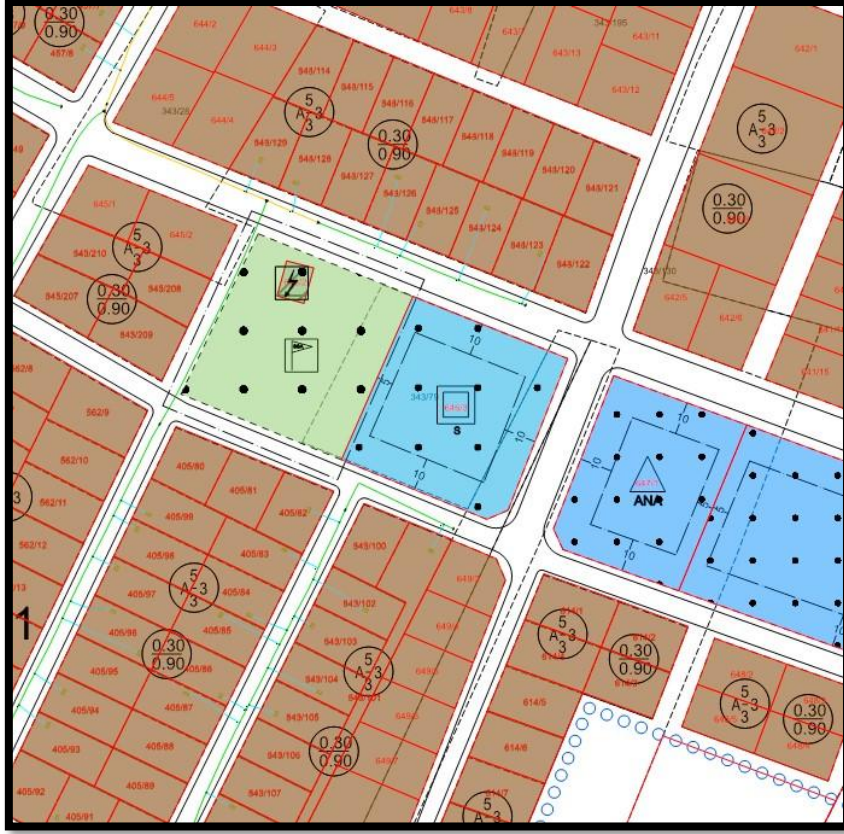
Plan değişikliğine konu alanda, ada kenarlarıyla ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamış, dolayısıyla imar yollarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bu sebeple her sene başında ilgili kurumların Muratlı Belediye Başkanlığına gönderdiği alt yapı hatları göz önünde bulundurulmuş ve ilgili kurumlardan görüş talep edilmemiştir.



Harita 5: Tredaş Altyapı Hattı Mevcut Durum



Harita 6: Teski Altyapı Hattı Mevcut Durum



Harita 7: Gazdaş Altyapı Hattı Mevcut Durum

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 Park Alanından, Semt Spor Alanına yönelik bir değişiklik olduğu için sosyal donatı alanlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bölgede Spor Alanlarına ilişkin tesisler olacağından ve yine o bölgede istihdam ve sirkülasyon 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 SEMT SPOR ALANIDIR.**
- 2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN SEMT SPOR ALANINDA KAKS (EMSAL) 0.60 OLARAK BELİRLENMİŞTİR.**
- 3. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA SEMT SPOR ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALAN İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI PLANDA AÇIKÇA BELİRTİLMEDİĞİ TAKDİRDE MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.**
- 4. BU PLAN ÜZERİNDE VE MURATLI İLÇE MERKEZİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**