



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

*TEKİRDAĞ İLİ, MURATLI İLÇESİ, MURADIYE MAHALLESİ 646 ADA 2 VE 3 PARSEL NUMARALI
TAŞINMAZLARIN BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ
DEĞERLENDİRME RAPORU*

Ö: 1/5000

PAFTA NO: F19D06D

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	3
3.MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	3
4.NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ.....	4-5
5. KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU.....	6
6. PLAN NOTU.....	7

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.



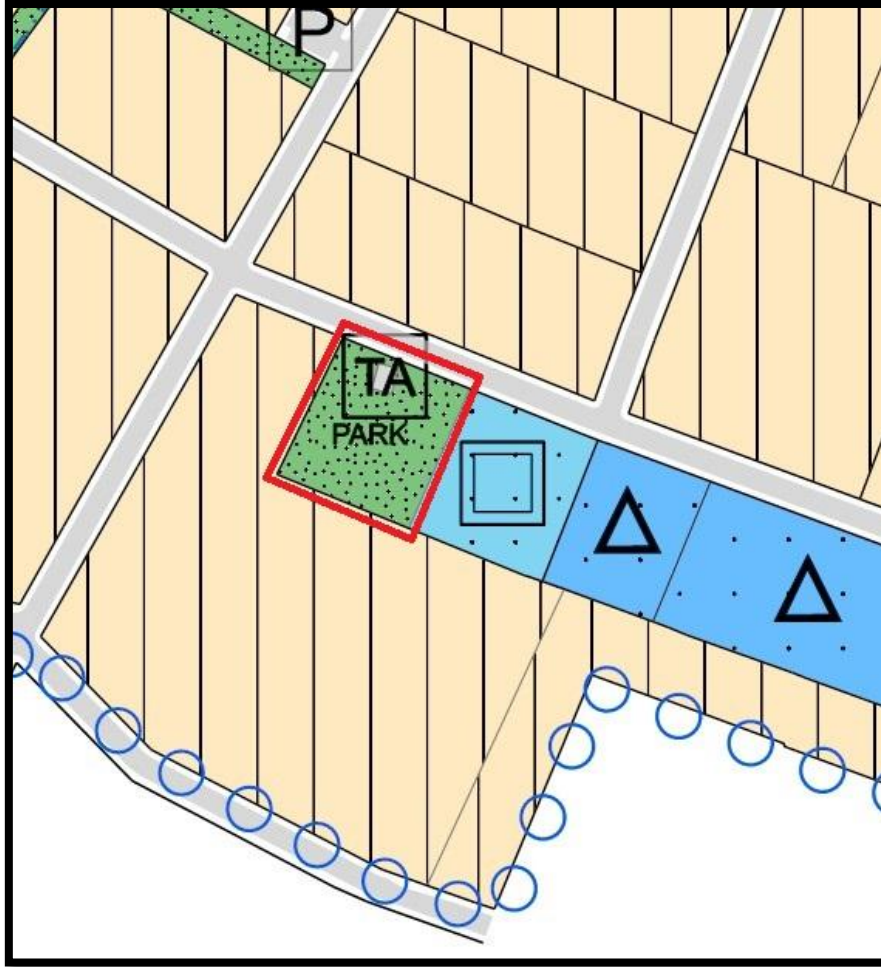
Harita 1: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

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

3. MER'İ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanına ait mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 12.02.2020 tarih ve 229 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis 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 “Teknik Altyapı Alanı” ve “Sağlık Alanı” kullanımları yer almaktadır. Ayrıca plan değişikliğine konu olan alan civarı düşük yoğunluklu konut alanları bulunmaktadır. Taşınmaza ait Yapılaşma koşulları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarına göre belirlenecektir.

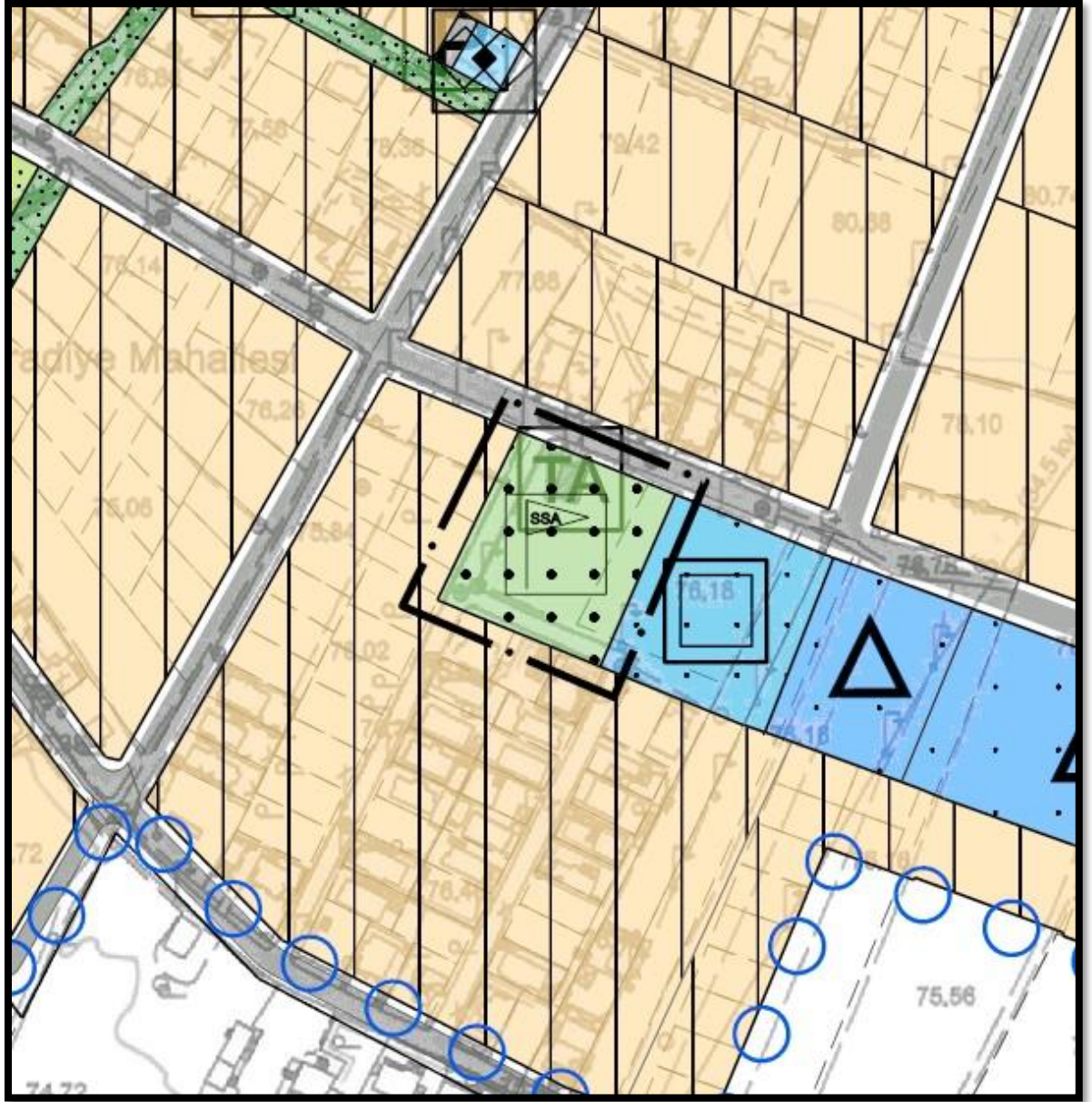


Harita 2: Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Söz konusu olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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 arttırıcı bir değişiklik yapılmadığından sosyal ve teknik altyapı alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Önerilen plan değişikliğinde, tescil harici alanda yer alan 2.723,70 m² büyüklüğündeki park alanının tamamı Semt Spor Alanı olarak değiştirilmiştir. Ada kenarlarında ve bitişiğinde yer alan taşınmazlarla ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılaşma koşulları ve detaylar alt ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.



Harita 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

5. 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 FONKSİYON SEMT SPOR ALANIDIR.**
2. **YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DETAYLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.**
3. **BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 1/5000 ÖLÇEKLİ MURATLI NAZIM İMAR PLANI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**