



**T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ**

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA ŞUBESİ MÜDÜRLÜĞÜ**

**TEKİRDAĞ İLİ,
MURATLI İLÇESİ,
İLÇE MERKEZİNE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HARİTA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK ÇEVRE PRO. BİL. VE TİC. LTD. ŞTİ.

Ceyhun Atıf Kansu Caddesi 114/6, F-Blok, Kat:3 Çankaya-Balgat Ankara
Telefon: 0 (312) 472 91 91 Faks: 0 (312) 472 91 94
Web: www.planart.gen.tr E-posta: planart@planart.gen.tr

**TEKİRDAĞ İLİ,
MURATLI İLÇESİ,
İLÇE MERKEZİNE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÇALIŞMA GRUBU

ERGÜN ERĞANİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

DENİZ İŞILDAR
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

UTKUCAN KÜLEKÇİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

N.DİDEM ERDEMLİ KEKEVİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

SİMAY TÜRKAY
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

GÜLSÜM ALTUN
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ Y. MÜHENDİSİ

SERKAN MERT
JEOLJİ MÜHENDİSİ

**OCAK, 2021
ANKARA**



İÇİNDEKİLER

AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM.....	1
YÖNTEM:	1
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	2
2. JEOLojİK DURUM	6
3. EŞİK SENTEZİ	15
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI.....	20
4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	20
4.2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI	22
5. PROJEKSİYONLAR	36
5.1. KENTSEL NÜFUS PROJEKSİYONLARI.....	36
5.2. SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR	39
5.3. MEKANSAL PROJEKSİYONLAR.....	40
6. PLAN KARARLARI	42
6.1. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	46
6.2. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	59
6.2.1. ULAŞIM	59
6.2.2. KONUT ALANLARI.....	61
6.2.3. ÇALIŞMA ALANLARI.....	67
6.2.4. RESMİ KURUMLAR	69
6.2.5. EĞİTİM TESİSLERİ	70
6.2.6. SAĞLIK TESİSLERİ	75
6.2.7. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	77
6.2.8. İBADET ALANI	79
6.2.9. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI.....	80
6.2.10. REKREASYON ALANLARI.....	82
6.2.11. KENTSEL ALTYAPI ALANLARI.....	83
PLAN NOTLARI.....	89



TABLolar

Tablo 1. Muratlı İlçesi(Merkez) Tekirdağ İli 1/25 000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Mevcut Nüfus ve Plan Nüfusu	22
Tablo 2. Mevcut İmar Planı Alan Kullanımları.....	24
Tablo 3. Gecekondu Bölgesi İmar Planı Alan Kullanımları	26
Tablo 4. Mevcut İmar Planı Değişiklikleri.....	28
Tablo 5. Nüfus Tahmin Hesapları 1	37
Tablo 6. Nüfus Tahmin Hesapları 2	37
Tablo 7. Nüfus Tahmin Hesapları 3	38
Tablo 8. Nüfus Tahmin Hesapları 4	38
Tablo 9. Öneri İmar Planı Yerleşme Alanları ve Nüfus Değerleri.....	48
Tablo 10. Kentsel Alan Kullanım Standartları ve Planlanan Alanlar(1).....	50
Tablo 11. Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu	51
Tablo 12. Planlama Alanı Alan Kullanımları	85

GRAFIKLER

Grafik 1. Yıllara Göre Tadilat Alanları (Alan Büyüklüklerine Göre(Solda),Sayılarına Göre(Sağda))	33
Grafik 2. Türlerle Göre Tadilat Alanları (Alan Büyüklüklerine Göre(Solda),Sayılarına Göre(Sağda))	34
Grafik 3. Muratlı İlçesi Projeksiyon Nüfus Grafiği	39
Grafik 4. Plan Dop-Kop ve Tahsis Alanları	52
Grafik 5. Öneri Plan Konut ve Konut+Ticaret Alanları	66
Grafik 6. Öneri Plan Çalışma Alanları Mekânsal Dağılım	68
Grafik 7. Öneri Plan Eğitim Alanları	70
Grafik 8. Öneri Plan Sosyal Altyapı Alanları	77
Grafik 9. Öneri Plan Yeşil Alanlar	80
Grafik 10. Öneri Plan Teknik Donatı Alanları.....	84
Grafik 11. Planlama Alanı Alan Kullanımları	87



ŞEKİLLER

Şekil 1. Dereler En Kesitleri.....	17
Şekil 2. Gelişme Senaryosu	42
Şekil 3. Muratlı İlçesi Kentsel ve Kırsal Alan Dokusu.....	43
Şekil 4. Parselasyon Yapılmamış Planlı Alanlar	53
Şekil 5 Kent Merkezi, Yaya/Bisiklet Öncelikli Akslar ve Yeşil Bantlar	56
Şekil 6. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuşbakışı Görünüm.....	89
Şekil 7. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeybatıdan Görünüm	90
Şekil 8. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeybatıdan Yakın Görünüm	90
Şekil 9. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeybatıdan Görünüm	91
Şekil 10. Planlama Alanı Görsel Çalışması –Kent Merkezi Güneydoğudan Görünüm	91
Şekil 11. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Güneydoğudan Görünüm.....	92
Şekil 12. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeyden Görünüm	92

HARİTALAR

Harita 1. 1879 Haritası (Arrosmith_Johnx)	2
Harita 2. 1900 Haritası (Andree).....	5
Harita 3. 1909 Haritası (Nasrullah Mehmet)	6
Harita 4. Jeolojik Etüt Haritası	14
Harita 5. Sentez Haritası	15
Harita 6. Dereler ve Taşkın Sahaları	17
Harita 7. Korunması Gerekli Kültür Varlıkları ve Koruma Alan Sınırları	18
Harita 8. Eşik Sentezi Haritası	19
Harita 9. 1/25.000 Çevre Düzeni Planında Muratlı İlçesi	21
Harita 10. Mevcut İmar Planı	27
Harita 11. Tadilat Alanları	31
Harita 12. Yıllara Göre Tadilat Alanları	32
Harita 13. Türlerle Göre Tadilat Alanları	33
Harita 14. 2 Katlı İmar Adalarında 3 Katlı Ruhsatlı Yapılaşmalar	35



Harita 15. 3 Katlı İmar Adalarında 4 Katlı Ruhsatlı Yapılaşmalar	35
Harita 16. Açık Yeşil Alanlar, Spor ve Rekreasyon Alanları.....	57
Harita 17. Bisiklet Yolları	58
Harita 18. Taşıt Yolları.....	59
Harita 19. Genel Otopark Alanları	60
Harita 20. Ayrık Nizam 3 Katlı Konut Alanları	61
Harita 21. Ayrık ve İkiz Nizam 4 Katlı Konut Alanları	62
Harita 22. Ayrık Nizam 6 Katlı(Solda) ve Ayrık Nizam 8 Katlı(Sağda) Konut Alanları	63
Harita 23. Konut+Ticaret Alanları	65
Harita 24. Çalışma Alanları Mekânsal Dağılım	67
Harita 25. OSB Mekânsal Konum.....	68
Harita 26. Resmi Kurum ve Diğer Kamusal Alanlar	69
Harita 27. Anaokullarının Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları ..	71
Harita 28. İlkokulların Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları.....	72
Harita 29. Ortaokulların Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları	73
Harita 30. Liselerin Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları	74
Harita 31. Sağlık Tesisleri Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları	76
Harita 32. Sosyal ve Kültürel Alanların Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları	78
Harita 33. İbadet Alanları Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları..	79
Harita 34. Açık Yeşil Alanların Mekânsal Dağılımı	81
Harita 35. Rekreasyon Alanların Mekânsal Dağılımı	82
Harita 36. Teknik Altyapı Alanları Mekânsal Dağılımı.....	83
Harita 37. Öneri Uygulama İmar Planı ve Komşu Planlı Alanlar.....	88



AMAÇ, KAPSAM VE YÖNTEM

AMAÇ:

Muratlı, Tekirdağ iline bağlı, 28,127 nüfuslu bir yerleşmedir. Bu çalışmanın amacı, Tekirdağ iline bağlı Muratlı ilçe merkezinin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapım işidir. Planlanacak alanlarda; uzun yıllardır ele alınmamış olan mevcut imar sorunlarının çözümlenmesinin yanı sıra, ilçe merkezinde daha sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak üzere koruma kullanma dengesini gözeterek arazi kullanım kararlarının yeniden oluşturulması ana amaçtır.

KAPSAM:

Bu plan, yaklaşık 600 hektarlık alanı kapsamakta olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapım işidir. Çalışma alanının tamamına yakını Belediyesince daha önce yaptırılmış imar planı sınırlarını ve ilave alanlarını kapsamaktadır.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi aracılığıyla yaptırılan bu revizyon imar planı çalışması, Yüklenici, PlanArt Planlama LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmektedir.

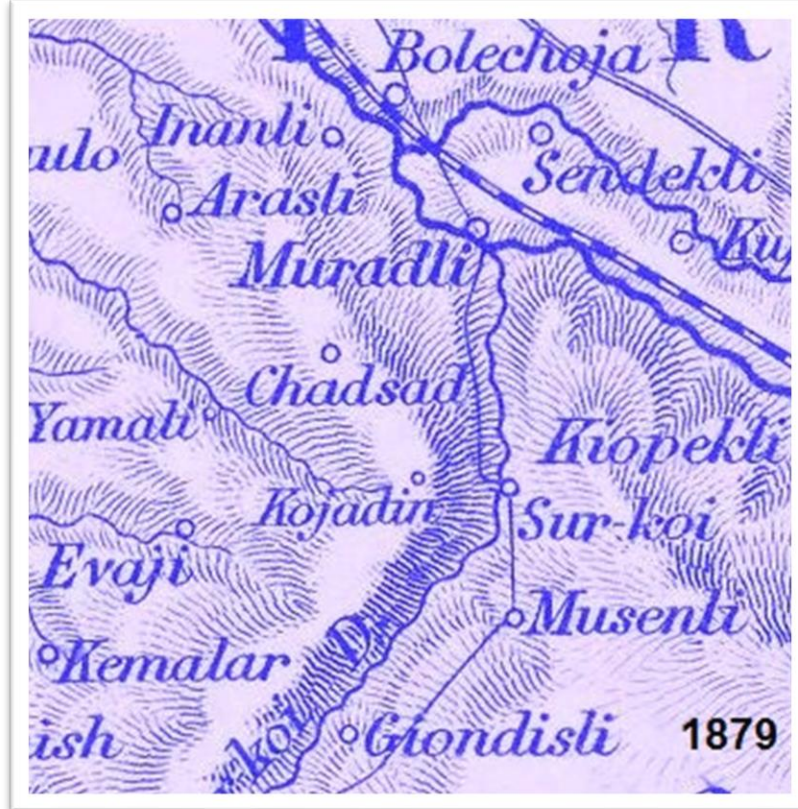
YÖNTEM:

İmar planı araştırma sürecinde, Muratlı İlçesi'ne gidilerek arazi çalışmaları yapılmıştır. Bu süreçte, tespit çalışmalarının yanı sıra ilgili bilgi ve belgeler toplanmış, anket çalışmaları yapılmış, yetkililerle görüşülmüş ve fotoğraflar çekilmiştir. Yerinde yapılan tespitlerin ve toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşmenin yerel potansiyelleri, imar sorunları ve ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Muratlı ilçesi, Marmara Bölgesi'nde yer alan Tekirdağ iline bağlı, il merkezinin 20km kuzeyinde konumlanmış bir ilçe yerleşimidir. Muratlı ilçesi, Hayrabolu-Lüleburgaz ve Çorlu ilçeleriyle çevrili olup yüzölçümü 427 km²'dir. Muratlı ilçesi, Trakya'da 40°36' ve 41°31' kuzey enlemleri ile 26°43' ve 28°08' doğu boylamları arasında yer almaktadır.

Muratlı yerleşimi, 1870 yıllarında tren yolu inşa edildiği esnada 17 haneli bir köydü. 1923-1924 Lozan mübadilleri arasında gelen ve iskan edilen Kocacık yürükleri 1926'da Makedonya'nın Arnavutlar'ın ve Türkler'in çoğunlukta olduğu Priştine, Geylan, Prezren bölümünden gelen göçmenler, 1931'de Bulgaristan'dan serbest göçmen gelen (Karalomlu yöresi) muhacirları 1934'te Romanya'dan Türk bölgelerinden gelen Kırım Kökenli göçmenler, Trakya Umum Müfettişliği'nin ve devletin desteğiyle modern Muratlı'nın kurulmasında yer almışlardır.



Harita 1. 1879 Haritası (Arrosmith_Johnx)



Tekirdağ ili, 2012 yılına kadar (büyükşehir olmadan önce); 33 Belediye, 9 ilçe ve 257 köyden oluşmaktaydı. Tekirdağ'ın 2012 yılında büyükşehir belediyesi olmasıyla idari yapı değişikliğine uğrayan ilde Muratlı ilçesi biri merkez olmak üzere diğer 11 ilçeden birisidir. 20 mahalleden oluşan ilçenin 2017 yılı nüfusu TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 28.127 kişidir. Planlama alanı nüfusu ise 22.571 kişi olarak Muratlı ilçesi merkez mahalleler nüfusu toplamı ile bulunmuştur.

Muratlı ilçesi, ulaşım açısından çok avantajlı konumda yer almaktadır. Çorlu Havalimanı, Tekirdağ Deniz Limanı, demiryolu ve karayolu dörtgeni içerisinde yer almaktadır. Edirne-İstanbul Otoyolu Muratlı ilçesinin 34 km kuzeyinden geçmektedir. İlçe merkezini il merkezine bağlayan 20 km uzunluğundaki karayolu bölünmüş çift şerit yoldur. Muratlı ilçesinde 34 km devlet yolu, 22 km il yolu ve 47 km mahalle yolu bulunmaktadır. Ayrıca, D-110 ve D-100 karayollarını birleştiren karayolunun(D-565) ilçeden geçmesi yörenin yurtiçi ve yurtdışı ulaşımını kolaylaştırmaktadır. Muratlı ilçesi, ülkenin önemli merkezlerine bağlantısını İstanbul kent merkezinden sağlamakta olup, İstanbul'a 142 km, Ankara'ya 594 km uzaklıktadır.

Muratlı ilçe merkezi yerleşim alanının ortasından Edirne – İstanbul demiryolu güzergahı geçmektedir ve bu mevcut tren hattı yerleşimi ikiye bölmektedir. İlçede bir istasyon şefliği bulunmaktadır. Mevcut hatta ilave olarak Muratlı ilçesinden Tekirdağ il merkezine bağlantı sağlayan Tekirdağ-Muratlı-Büyükkarıştıran demiryolu hattı bulunmakta ve yük taşımacılığı yapılmaktadır. Bu hat ile birlikte Tekirdağ Akport Limanının demiryolu ile buluşması sağlanmıştır. Ayrıca bu liman Trakya'nın tek demiryolu bağlantılı limanıdır.

Muratlı ilçesi en üst kademe ilişkileri (7.kademe) açısından ülkesel büyük kent (Metropol) olan İstanbul'un etki alanı altındadır. Muratlı ilçesinin 7.kademe dışında 6. ve 5. kademe merkezleri de İstanbul'dur. 4. kademe merkez olarak bağlı bulunduğu Tekirdağ ilinden etkilenen Muratlı ilçesi 3.kademe merkez olarak



çevre kırsal yerleşimleri etkilemektedir.

Planlama alanı, il merkezinin kuzeyinde, Muratlı ilçesinin ise merkezinde 599 hektar bir alanı kapsamaktadır. Çoğunlukla tarım arazilerinin bulunduğu ilçe sınırları içerisinde üst ölçekli imar planlarında meskun ve gelişme konut alanları olarak belirtilen kısımda planlama alanı konumlanmıştır.

Muratlı ilçesinin ekonomisi ağırlıklı olarak tarıma dayanmakta olup, tarım sektörünün de %41 gibi çoğunluk bir kısmını ayçiçeği ve buğday oluşturmaktadır. Muratlı ilçesinde altyapı sorunları nedeniyle tarım alanlarının kirlenmesi gibi sebeplerden dolayı, tarım sektörünün çekici etkisi eskisi kadar yeterli değildir. Bundan dolayı zamanla azalan tarımsal faaliyetler yerini ilçede planlama alanının hemen kuzeyinde kurulan sanayi alanlarıyla birlikte sanayi faaliyetlerine bırakmıştır.

İlçede 1 adet organize sanayi alanı bulunmaktadır. OSB planlama alanının kuzeyinde yer almaktadır. Kent gelişiminde çekici bir faktör olarak yer alan sanayi alanı aynı zamanda planlama alanı için kuzeyde yer alan sınırlayıcı bir eşiktir. Planlama alanı içerisinde ise iki adet un fabrikası bulunmaktadır. Alanda ayrıca 1 adet küçük sanayi sitesi (Muratlı Sanayi Sitesi) yer almaktadır. Muratlı ilçesinde ticaret kullanımı genel itibarıyla konut altı ticaret alanlarından oluşmaktadır.

Planlama alanı içerisinde yer almasa da merkez yerleşimine hizmet eden planlama alanının güneyinde yer alan planı mevzi onaylı Devlet hastanesi, Anadolu lisesi, Meslek lisesi ile Namık Kemal Üniversitesi için planlanmış Yüksek Öğretim Alanı yer almaktadır. Planlama alanının kuzey batısında ise Edirne-İstanbul demiryolu hattı devamında yer alan diğer bir planlı alan bulunmaktadır. Bu alanda tescilli yapı İnanlı Çeşmesi etrafında planlanan Rekreasyon Alanları ve Açık Yeşil Alanlar ile Turizm Tesis Alanı ve bu alanların hemen güneyinde yer alan 1 adet arıtma tesisi yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde resmi kurum ve ticaret alanlarının çoğunluğu kent merkezinde yer alsa da sosyal donatı alanları, eğitim alanları ve sağlık alanları kent içinde dağınık olarak yer almaktadır. Bununla birlikte planlama alanına hizmet

veren bir kısım sosyal donatı alanı da kurum görüşleri doğrultusunda belirlenen planlama alanı sınırları içerisinde yer almamaktadır. İlçede sosyal etkinliklerinin geneli yakın olan il merkezinden karşılanmaktadır.

Planlama alanı mülkiyet yapısı incelendiğinde %80.96 oranla 1. sırada şahıs parsellerinin bulunduğu tespit edilirken, 2. sırada maliye, 3. sırada ise belediye mülkiyetindeki parsellerin varlığı tespit edilmiştir.

Yerleşmede çekirdek aile yapısı yaygındır. Kentteki ortalama hane büyüklüğü 3.2 olarak tespit edilmiştir. Kent bulunan mahallelerde dolu hane sayısı ve nüfus büyüklüğüne bağlı olarak ulaşılan hane halkı büyüklüğü kent geneli ile bütünlük sağlamaktadır. Muratlı Belediyesi'nden alınan verilere göre planlama alanı içerisinde 7024 hane bulunmaktadır.



Harita 2. 1900 Haritası (Andree)



Planlama alanında; litoloji, eğim, jeoteknik sondaj ve SPT-N₃₀ değerleri, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi ve yeraltı suyu durumuna göre yapılan yerleşime uygunluk raporlama çalışması Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın isteği üzerine "Tekirdağ İli, Muratlı İlçesi bahse konu İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt raporu Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28/09/2011 Tarih ve 102732 sayılı yazısı ile yayımlanan 2011/9 nolu genelgesi uyarınca, Format-4'e göre Efol Mühendislik tarafından hazırlanarak 11.09.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır.

6



F19D06D3A no.lu 38 adet, 1/5000; F18C10B, F18C10C, F19D06A ve F19D06D ölçekli 4 paftada sınırları belirtilen, yaklaşık 1000 Ha büyüklüğündeki alan için imar planına esas mikrobölgeleme etüt projesi olarak hazırlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan toplam 108 adet 2260 m sondaj çalışmasında zemin ve kaya özellikli birimlere rastlanmıştır. Sondajlarda genel olarak Ergene Grubu, Danişmen Formasyonu ve Süloğlu Formasyonuna ait pekleşmemiş dokuya sahip, rezidüel kilaşları kesilmiştir. Kaya özellikli olarak, Karatepe Bazaltları ile nadiren derin seviyelerde Ergene Grubu ve Danişmen Formasyonu kumtaşları da gözlenmiştir.

İnceleme alanında, bu çalışma kapsamında yapılan diğer çalışmalara ve çalışmanın nihai amacı olan Mikrobölgeleme ve Yerleşime Uygunluk değerlendirmelerine veri sağlamak amacı ile 102 profil (8 hat tomografi) üzerinde, Sismik Kırılma – Çok Kanallı Aktif Kaynak Yüzey Dalgası Yöntemi (MASW(1B-2B)), 102 noktada Mikrotremör, 19 profil üzerinde 2 Boyutlu Elektrik Özdirenç ve 50 nokta Elektrik Özdirenç (DES) etütleri yapılarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının topografik eğimi %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-50 arasında değişmektedir.

İnceleme alanı jeolojisini en yaşlı birim olarak Üst Oligosen yaşlı Danişmen formasyonu(Td), üzerine uyumsuz olarak gelen Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Ergene Grubu(Te), Süloğlu Formasyonu(Tos), Karatepe Bazaltı (Qk) ve alüvyon(Qal) birimleri oluşturmaktadır.

Ergene Grubu formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %57, RQD değerleri %57, Karatepe Bazaltı formasyonundan elde edilen karotların Toplam Verimi (TKV) %70 civarında, RQD değerlerinin % 44 civarında olduğu tespit edilmiştir. Danişmen formasyonu ortalama TKV%100, RQD değerleri ise % 92'dir.

İnceleme alanı güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir.



Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrıışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrıışmış** olduğu görülmektedir.

Alüvyon; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“yumuşak” “sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Ergene Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Süloğlu Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Danişmen Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit



edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** **“orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Karatepe Bazaltı Rezidüeli: Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı”** **“katı”** **“çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik”** **“orta plastik”** **“yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılgan katı”** **“plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen SPT-N30 değerlerine göre relatif sıklık değerleri belirlenmiştir. Alüvyon; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Ergene grubu rezidüeli; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Süloğlu formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Sıkı’dır**, Danişmen formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Çok Sıkı’dır**.

Muratlı İlçesinde yeralan Karatepe bazaltı birimlerinin tek eksenli başınc dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Sınıflama aşağıdaki Tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir. İnceleme alanında yer alan kaya özellikli birimlerin nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** olarak tespit edilmiştir.

İnceleme alanında gözlenen alüvyon birimi killeri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danişmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Süloğlu Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danişmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen Karatepe Bazaltı rezidüel killeri **düşük-orta** şişme potansiyeline sahiptir.

İnceleme alanında laboratuvar sonuçlarına göre 10.00x10.00 temel boyutları ve -2.00 m temel kazısı için yapılan analizlerde taşıma gücü değerleri;



Danışmen Formasyonunda 6,60 kg/cm², Süloğlu Formasyonunda 2.70 kg/cm², Ergene Grubunda 8,00 kg/cm², alüvyonda 6,80 kg/cm², Karatepe Bazaltında 6.48-91.62 kg/cm² aralığındadır. Presiyometre deneylerine göre ise taşıma güçleri 1,28-11,59 kg/cm² aralığında çıkmıştır. Alanda yapılan oturma analizlerinde ise; SPT Deney Sonuçlarına Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,38-3,07 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 0,32-1,53 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 0,42-0,73 cm aralığında, Danışmen formasyonu Rezidüelinde 0,27-0,64 cm aralığındadır. Konsolidasyon Deneyine Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 2,13-2,89 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 1,28-10,19 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 3,03 cm, Presiyometre Deney Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,09-3,91 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 2,00-4,07 cm aralığında, Danışmen formasyonu Rezidüelinde 3,95 cm olarak hesaplanmıştır.

Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı su seviyesinin 0.61 - 20.14 metre aralığında değişken olduğu gözlemlenmiştir. Alüvyonda yeraltı su seviyesi 0.61-4.95 m, Süloğlu Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.80-9.00 m, Ergene Grubunda yeraltı su seviyesi 1.45-14.45 m, Danışmen Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.85-16.20 m, Karatepe Bazaltında yeraltı su seviyesi 3.90-20.14 m aralığındadır. **İnceleme Alanı'nda yer alan akar ve kuru dereler için planlama öncesi taşkın riski açısından Devlet Su İşleri'nden görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.**

“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümleri” esaslarına uyulmalıdır.

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Önemli Alan-5.1(Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme-



Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önlemleri Alan-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1 olarak ayırtılan alanlar genel olarak, inceleme alanının güney kesimindeki Danişmen Formasyonu(Td) ile Karatepe Bazaltı (Qk) ve güneydoğu kesimindeki Ergene Formasyonu birimlerinin gözlemlendiği ve eğim yüzdesinin >%10 olduğu alanlardır.

İnceleme alanında gözlenen bu birimlerin jeoteknik özellikleri olarak; Karatepe bazaltı tek eksenli basınç dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre ise kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** dır. Alanın güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir. Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Bu alanlarda yapılan arazi gözlemlerinde akma, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde, yer yer çok zayıf kaya kalitesinde, orta ayrışmış olarak gözlenen bu birimlerde eğimin de etkisiyle stabilite sorunlarının gelişebileceği bilinmelidir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabilmesi kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından '**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**' olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında '**Ö.A 2.1**' simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüd çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı,



stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulama aşamasına geçilmelidir.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; '**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**' hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.5.1 olarak ayırtlanan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip rezidüel zemin özelliğindeki Danişmen Formasyonu, Süloğlu Formasyonu, Ergene Grubu ve Karatepe bazaltının çok ayrıışmış/killeşmiş kesimleri ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Ayrıca inceleme alanında gözlenen SM-SC türü siltli kumlu zeminlerde ayrıntılı sıvılaşma analizi yapılmıştır. Alüvyon birimlerde yapılan SK-2 ve SK-107 no.lu kuyuların olduğu kesimler sıvılaşabilir alanlardır. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

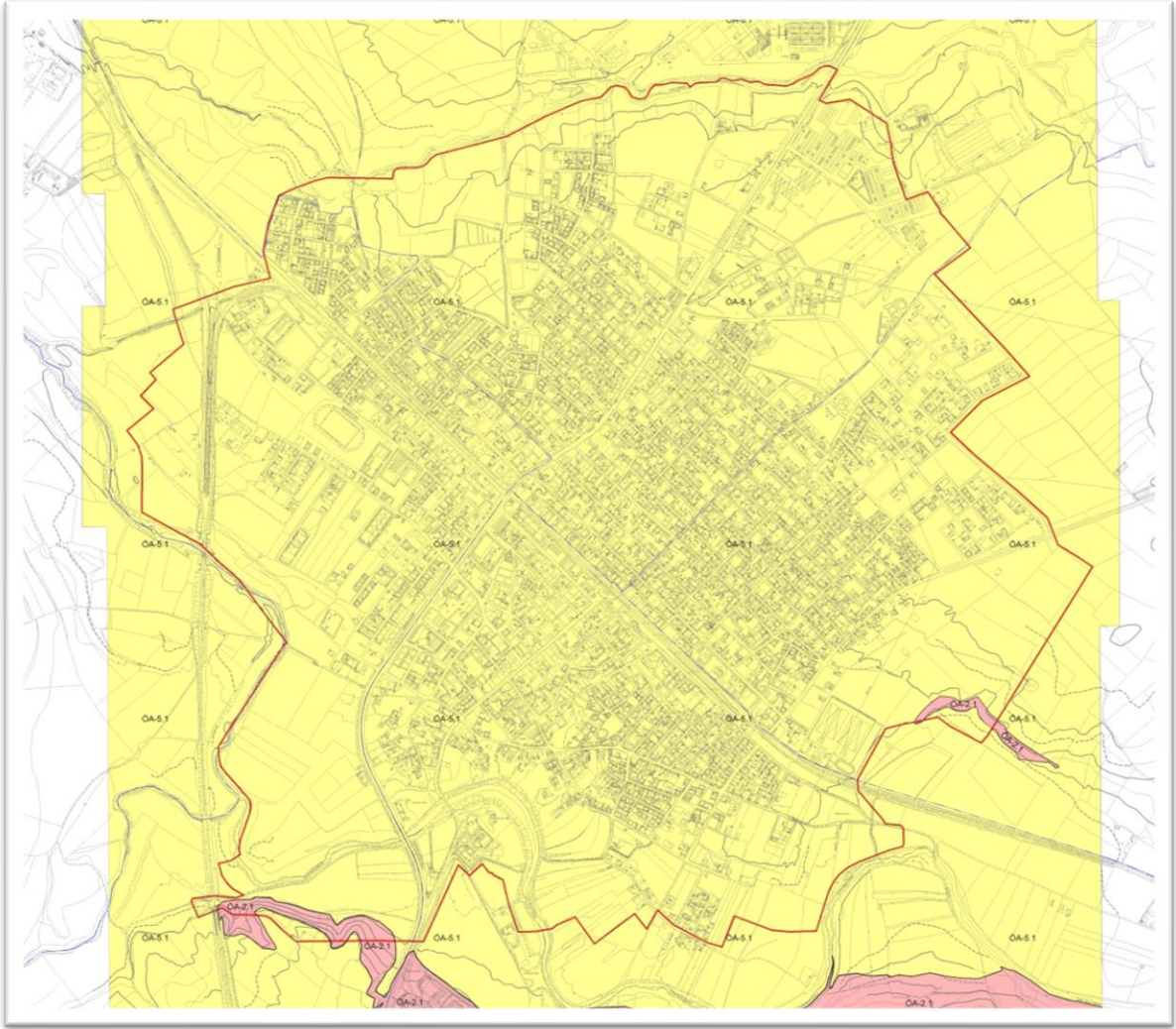


Bu alanlar "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "**ÖA 5.1**" olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanıl yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.

16. Hazırlanan bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.



Harita 4. Jeolojik Etüt Haritası

3. EŞİK SENTEZİ

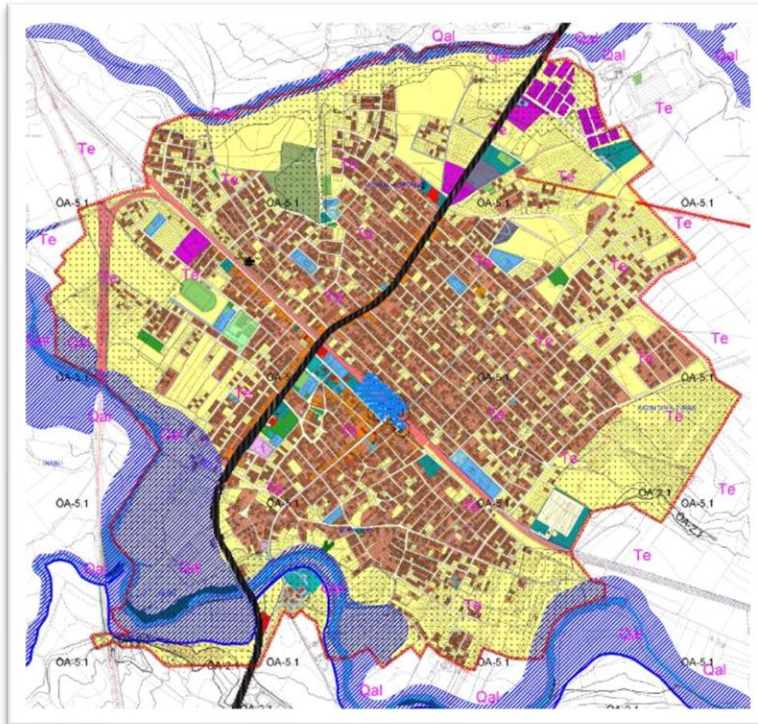
Tekirdağ ili arazisi genel olarak engebeli değildir. Muratlı ilçe genelinde aynı durum söz konusu olup yükseltisi kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda artmakta ancak ilçe geneli ile düşük eğimli alanlardan oluşmaktadır.

Planlama alanı morfolojik durumuna bakıldığında geneli ova ve platolar yapısı ile dere kenarlarında vadi tabanları, yüksekliğin yer yer arttığı yerlerde ise yamaçlar gözlenmiştir.

Eğim durumuna bakıldığında planlama alanı genelinde %0-20 eğimli alanlara rastlanmaktadır. Alanın yalnızca güney batısında kısmi olarak %30-50 arası eğimli alanlar görülmektedir.

Planlama alanı için hazırlanan ve 09.02.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nce onaylanan jeolejik etüt raporuna

göre; planlama alanında afete maruz kalan bir alana ve yapılaşma yasaklı bir alana rastlanılmamıştır. Alanda Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar bulunmaktadır.



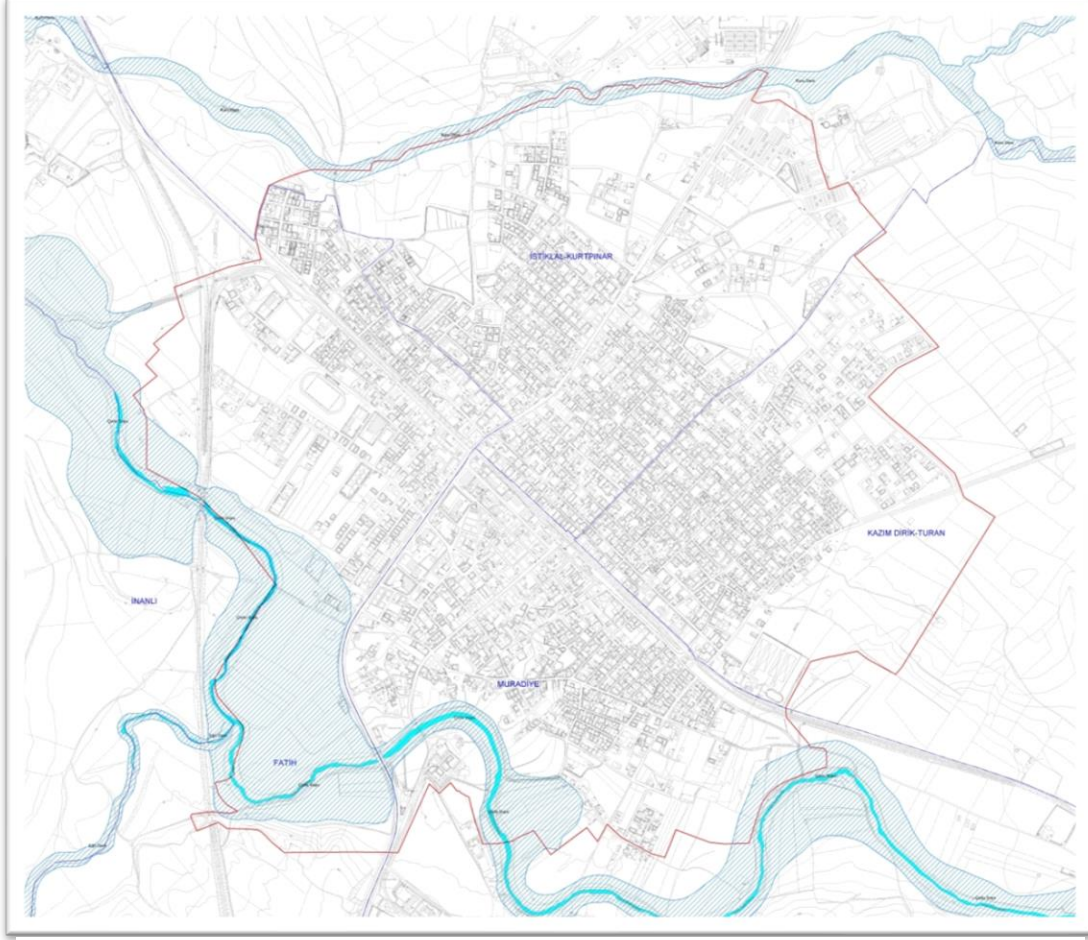
Harita 5. Sentez Haritası



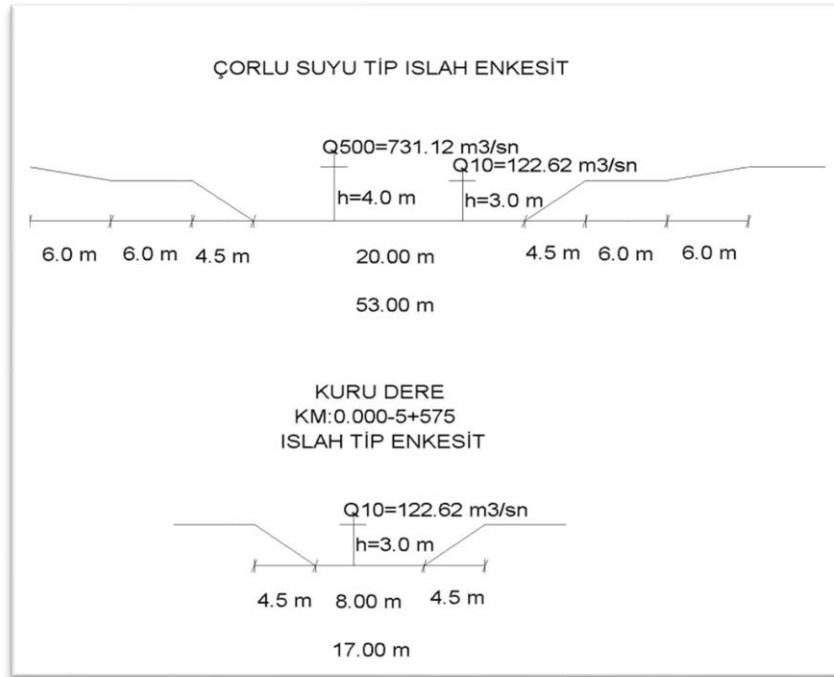
Planlama alanı, bitki örtüsü bakımından il bütünü ile benzerlik göstermektedir. Geneli ile sade bir bitki örtüsüne sahip ilçede, planlama alanı sınırları içerisinde Çorlu Suyu Deresi etrafında ağaçlık alanlar görülmektedir. İlçede orman varlığı azdır ve planlama alanında 13.10.2016 tarih 2258457 sayılı Orman Genel Müdürlüğü İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü Tekirdağ Orman İşletme Müdürlüğü görüş yazısı ve ekli inceleme raporunda belirtildiği üzere herhangi bir orman vasıflı alan bulunmamaktadır.

Planlama alanı içerisinde dikili tarım ve mutlak tarım alanları bulunmamaktadır. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından 10.04.2018 tarih 1210340 sayılı kurum görüşü yazısında planlama alanının üst ölçekli planlarda da belirtilen meskun sınırları kapsadığı belirtilerek bu alana görüş verilmemekle birlikte, yine üst ölçekli planlarda meskun konut yerleşiminin çeperlerinde kalan alanlarında gelişim alanları olması sebebiyle tarım dışı kullanımına izin verilmiştir. Aynı görüşler kapsamında planlama alanının batısında yer alan Karacakılavuz Ovası Koruma alanı sınırlarında ve çevresinde kalan tarım alanlarının korunması gerekliliği belirtilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü 07.09.2016 tarih ve 181184 sayılı yazısı ile planlama alanına esas kurum görüşü alınmıştır. Bu kapsamda planlama alanının güneybatısından ve güneyinden geçen Çorlu Suyu kapsamında DSİ tarafından yürütülen etüt ve ıslah projelerinin yapıldığı, ıslah çalışmalarının devam ettiği ve belirtilen kesitler doğrultusunda bu alanların ıslah çalışmaları bitene kadar imara açılmaması gerektiği belirtilmiştir. Görüşte aynı zamanda alanın kuzeyinden geçen 1 adet kuru dere olduğu belirtilmiştir. Kuru dere yataklarının da belirtilen kesitler doğrultusunda dere koruma sınırları oluşturularak imara açılmaması gerekliliği belirtilmiştir. Söz konusu dere güzergahları ve taşkın sahaları haritalara işlenmiştir.

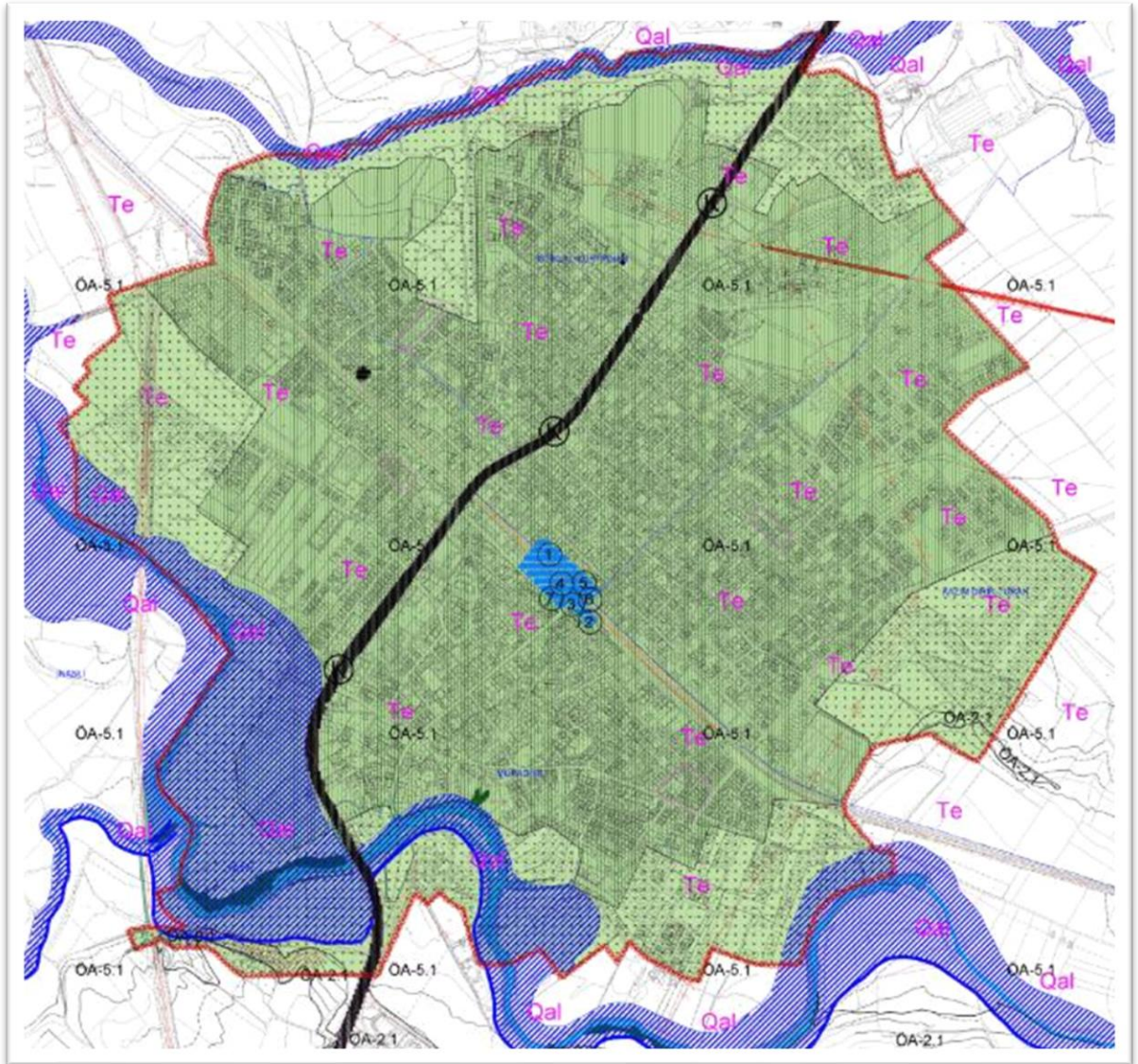


Harita 6. Dereler ve Taşkın Sahaları



Şekil 1. Dereler En Kesitleri

18



Harita 8. Eşik Sentezi Haritası



4.ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

24.08.2009 tarihinde onaylanan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı"nın askı sürecinde yapılan itiraz başvurularının incelenmesi sonucunda; "Plan Açıklama Raporu ve Plan Notlarında" uygun görülerek yapılan değişiklikler, 4856 sayılı Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ile 2872/5491 sayılı Kanun'un 9 (b) maddesi ve 11.11.2008 tarih ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca 01.07.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Ayrıca, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 09.05.2013 - 05.12.2018 tarihleri arasında çeşitli tarihlerde on defa plan değişikliği yapılarak onaylanmıştır.

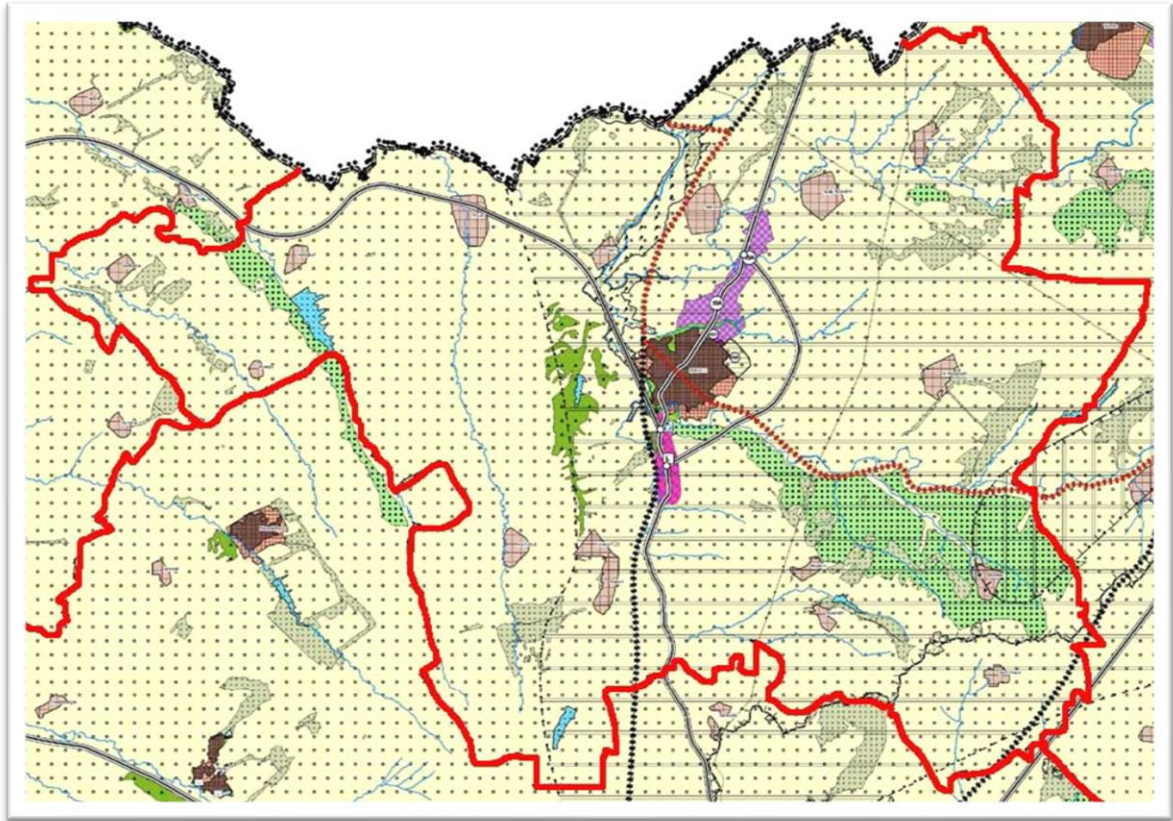
Tekirdağ ili 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 09.05.2013 tarihinde onaylanmıştır. Ancak bu tarihe kadar, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda dokuz defa değişiklik yapılarak onaylanmıştır.

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Tekirdağ Limanı'nın geri bölgesinde limanın depolama fonksiyonunu gerçekleştirmek üzere Muratlı'da bir lojistik alanı önerilmektedir. Muratlı ilçesinin bu kapsamda lojistik ve hizmet merkezi olacağı düşünülmektedir. Depolama alanıyla liman ve sanayi alanlarını bağlayacak Tekirdağ-Büyükkarıştıran arasında bir demiryolu hattı önerilmektedir. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 2023 yılı için oluşturulan nüfus projeksiyonlarında 62000 kişi öngörülmüştür.

Tekirdağ ili 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni planında ise Muratlı için belirlenen vizyon "yakın çevresine hizmet verecek çevreye duyarlı lojistik kent Muratlı" olmaktadır. Bu vizyona ulaşmak için iki temel amaç belirlenmiştir. Bunlar temel ekonomik aktivite olarak lojistik sektörünün geliştirilmesi ve sanayi alanlarında

organizasyonun güçlendirilmesidir.

İlçe için belirlenen vizyon doğrultusunda oluşturulan amaçlara göre verilen plan kararları dışında Tekirdağ İl bütünüünün sürdürülebilir gelişimi için belirlenen amaçlar ve bu kapsamda verilen plan kararları bulunmaktadır. Muratlı İlçesinde bu kararlar temel olarak tarım sektörünün gelişmesine ilişkindir. Tarım topraklarının korunması ve hayvancılığın geliştirilmesi bu bağlamda önem kazanan konulardır.



Harita 9. 1/25.000 Çevre Düzeni Planında Muratlı İlçesi

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan nüfusu ve sektörel dağılımı incelendiğinde mevcut planların kapasite nüfusu Muratlı kentinin 2023 Plan hedef nüfusu olacağı görülmektedir. Muratlı'nın 2007 yılı kent nüfusu 18.915 kişidir. Kır nüfusu ise 7047 kişidir. Muratlı şehrsel alanının 1980, 1985, 1990, 1997, 2000 ve 2007 nüfusları alınarak oluşturulan projeksiyon nüfusuna göre 2023 yılında kent nüfusunun yaklaşık 30.000 kişi olması beklenmektedir. Muratlı'nın 1991 yılında İller Bankası tarafından hazırlanan imar planlarında, toplam nüfusun 55.000 kişi



olacağı öngörülmüştür. İlçedeki çalışma alanları olarak önerilen sanayi ve depolama alanlarında çalışacak nüfus hesaplandığında ek 22.283 kişinin burada yaşayabileceği öngörülmüştür.

Muratlı nüfusu doğal nüfus artışına göre artmaya devam ettiğinde yaklaşık 30.000 kişi olacaktır. Buna çalışma alanlarıyla oluşturulan ek nüfus eklendiğinde Muratlı nüfusu yaklaşık 53.000 kişi olmaktadır. 1991 yılında onaylanan Muratlı İmar Planı ilkeleri bu plan çerçevesinde genel olarak kabul edilmiş ve plan birçok bölgede uygulama görmüştür.

Tablo 1. Muratlı İlçesi(Merkez) Tekirdağ İli 1/25 000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Mevcut Nüfus ve Plan Nüfusu

	2007 ADNKS Nüfusu	2023 Projeksiyon Nüfusu	2023 Plan Hedef Nüfusu
Muratlı	18,915	30,004	55,000

4.2. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARI

Muratlı kent merkezini de içeren Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni ile 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni üst ölçekli planları olmasının yanı sıra, planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli bir nazım plan bulunmamaktadır. Ancak planlama alanını içeren, Muratlı Kenti 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlüktedir.

Muratlı ilçesi için ilk imar planı Cumhuriyet Dönemi'nde yaptırılmış fakat uygulanamamıştır. 1980 yılında yürürlüğe giren ve İller Bankası tarafından yaptırılan plan, 1980'li yıllarda İstanbul metropoliten alanındaki büyüyen sanayinin Trakya bölgesine kayması, Muratlı ilçesinin ulaşım ağlarına yakınlığı ve kentin sosyo-ekonomik yapısındaki değişiklik ve kadastronun güncellenmesi için 1991 yılında İller Bankası tarafından revize edilmiştir.

1996, 97, 98 ve 2003 yıllarına ait 17 adet mevzi imar planı bulunmaktadır. Bu planlar söz konusu planlama alanına kuzey doğuda eşik yaratan sanayi alanlarının

açılması için yapılmıştır. 1/25.000 Ölçekli Çorlu-Çerkezköy ve Marmaracık-Büyükkarıştıran-Muratlı Planlama Alt Bölgeleri Çevre Düzeni Planı hükümlerine uygun olarak hazırlanan Muratlı 1/5000 Ölçekli Sanayi Nazım İmar Planı 09.09.2005 tarihinde onaylanmıştır.



Hastane Mevzii İmar Planı (onama dışı)

Planlama alanının güneyinde yer alan 1 adet devlet hastanesi, 1 adet Anadolu lisesi ve 1 adet meslek lisesini içeren imar planı 02.06.1997 tarih ve 7 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. Planlama alanının yine güneyinde kalarak aynı bölgede yer alan ve Namık Kemal Üniversitesi için tasarlanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar planları ise 06.02.2012 tarih 14 sayılı belediye meclis kararı ile

Muratlı ilçesinde kentsel alan sınırları büyük ölçüde 1980 yılında başlayan imar planı çalışmalarıyla büyük ölçüde çizilmiştir. Muratlı ilçesinde onaylanan ilk imar planı İller Bankası tarafından hazırlanmıştır. 27 adet 1/1000 paftadan oluşan uygulama imar planı İlçe Belediye Meclisince 28.05.1990/78 tarih/sayıyla onaylanmıştır. Yine İller Bankası tarafından hazırlanan ve 27 adet paftadan oluşan mevcut uygulama imar planının 18 adet paftaya giren kısmını(ilçe merkezi) kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise 23.02.1995/34 tarih/sayıyla belediye meclisince onaylanmıştır. Daha sonra yine İller Bankası tarafından 30L-IIA paftasında geçen sanayi alanlarının konut alanlarına dönüştürülmesini amaçlayan 1/1000 ölçekli uygulama imar tadilat planı 20.03.1998/46 tarih/sayıyla onaylanmıştır. Bu tadilat planının yanı sıra mevcut imar planında planlanan



alanların pek çoğunda plan tadilatları ile değişikliğe gidildiği görülmektedir. Söz konusu İller bankası tarafından hazırlanmış ve yine İller Bankası tarafından revize edilmiş bu plan günümüze kadar yerleşik alanının yapılaşmasına yön vermiş; ancak ilçenin eksikliklerine ve değişen nüfus yapısına karşı yetersiz kalmıştır.

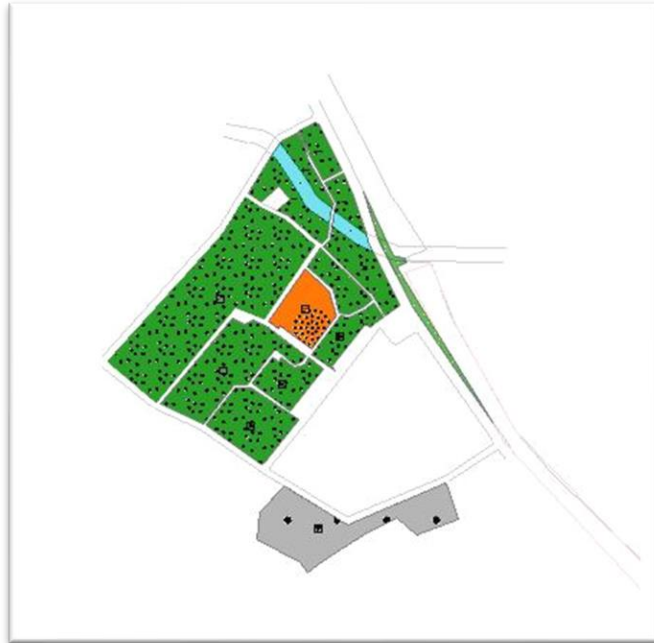
Tablo 2. Mevcut İmar Planı Alan Kullanımları

KULLANIMLAR	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	% ORAN
KONUT YERLEŞME ALANLARI			
KONUT ALANI	2823224.67	282.32	45.98
GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ	33879.17	3.39	0.55
KONUT+TİCARET ALANI	79653.07	7.97	1.30
ARA TOPLAM	2936756.91	293.68	47.82
KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI			0.00
RESMİ KURUM ALANI	77303.02	7.73	1.26
BELEDİYE HİZMET ALANI	28110.38	2.81	0.46
KREŞ ALANI	2551.66	0.26	0.04
İLKOKUL ALANI	106482.45	10.65	1.73
ORTAOKUL ALANI	44283.27	4.43	0.72
LİSE ALANI	27498.76	2.75	0.45
TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	1678.57	0.17	0.03
HALK EĞİTİM MERKEZİ	1865.29	0.19	0.03
SOSYAL TESİS ALANI	12856.14	1.29	0.21
KÜLTÜREL TESİS ALANI	10042.49	1.00	0.16
SAĞLIK TESİS ALANI	7212.47	0.72	0.12
CAMİ	4512.90	0.45	0.07
AÇIK SPOR ALANI	77317.12	7.73	1.26
KAPALI SPOR ALANI	12631.93	1.26	0.21
ARA TOPLAM	414346.45	41.43	6.75
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			0.00
TİCARET ALANI	1079.38	0.11	0.02
PAZAR ALANI	1424.77	0.14	0.02
DEPOLAMA ALANI	9165.67	0.92	0.15
İMALATHANE	5731.64	0.57	0.09
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	89966.63	9.00	1.47
AKARYAKIT, LPG VE BAKIM İSTASYONU	42367.95	4.24	0.69
ASKERİ ALAN	6659.90	0.67	0.11
ARA TOPLAM	156395.94	15.64	2.55
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			0.00
PARK ALANI	322839.96	32.28	5.26
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	44959.83	4.50	0.73
PASİF YEŞİL ALAN	28396.22	2.84	0.46
REKREASYON ALANI	89925.64	8.99	1.46
REKREATİF ALAN	19538.34	1.95	0.32
MEZARLIK ALANI	63983.14	6.40	1.04

ARA TOPLAM	569643.13	6.40	9.28
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK			
TARIMSAL ALAN	78210.01	7.82	1.27
ARA TOPLAM	78210.01	7.82	1.27
TURİZM ALANLARI			0.00
OTEL ALANI	5572.60	0.56	0.09
ARA TOPLAM	5572.60	0.56	0.09
KENTSEL ULAŞIM-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			0.00
DERE	62177.47	6.22	1.01
DERE TAŞKIN ALANI	267523.24	26.75	4.36
TRAFO ALANI	738.22	0.07	0.01
OTOGAR	4301.55	0.43	0.07
DEMİRYOLU	83050.98	8.31	1.35
YOL-OTOPARK ALANI	1561950.01	156.20	25.44
ARA TOPLAM	1979741.47	197.97	32.24
TOPLAM	6140666.51	614.07	100.00

Kaynak: Mevcut İmar Planı

Mevcut onaylı imar planı sınırları, revizyona konu planlama alanı sınırlarına ilave olarak alanın kuzey batısında yer alan 13.8ha'lık alanı kapsamaktadır. Bu nedenle *Tablo 2*'te yer alan alan kullanımlardan bu revizyon onama sınırları dışında kalan; rekreasyon alanı, otel alanı ile 29696.42 m² çocuk bahçesi ve 42628.83 m² yol alanlarını da kapsamaktadır.



İnanlı Çeşmesi Mevzii İmar Planı(onama dışı)



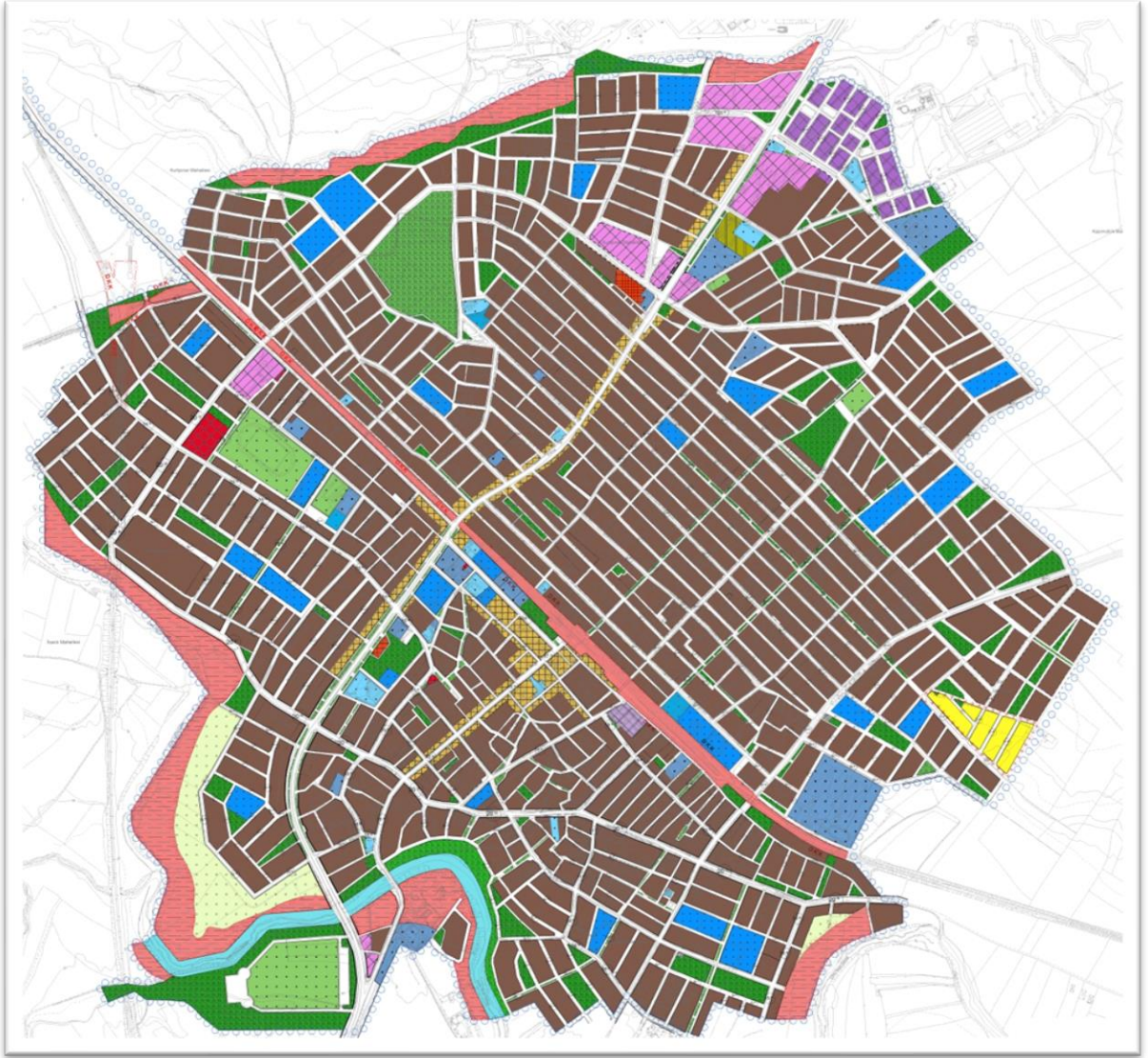
Planlama alanı içerisinde mevcut İller Bankası planında öngörülen 7.66 ha alanda 3 adet gecekondu önleme bölgesi bulunmaktadır. Bulgaristan'dan 80'li yıllarda Türkiye'ye gelen ve Muratlı ilçesinde gelişen sanayinin etkisiyle burada çalışıp yaşamak için göç edenlerin konut sorunlarını çözmek ve dar gelirli grupların plansız yapılaşmalarını önlemek adına bu 3 bölge 1989 yılında onaylanmıştır. Ancak günümüzde yalnızca 1 adet gecekondu bölgesinin parselasyon planı bulunmaktadır.

Tablo 3. Gecekondu Bölgesi İmar Planı Alan Kullanımları

KULLANIMLAR	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	% ORAN
KONUT YERLEŞME ALANLARI			
GELİŞME KONUT ALANI	22881.69	2.29	0.37
ARA TOPLAM	22881.69	2.29	16.57
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK ALANI	432.47	0.04	0.01
ARA TOPLAM	432.47	0.04	0.31
KENTSEL ULAŞIM-TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
YOL-OTOPARK ALANI	10565.01	1.06	7.65
ARA TOPLAM	10565.01	1.06	7.65
TOPLAM	33879.17	3.39	24.53

Kaynak: Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi

Planların ihtiyaca cevap verememesi, yeni gelişme taleplerinin oluşması ile planın onaylandığı tarihten günümüze kadar plan değişikliğine istinaden pek çok plan tadilatı onaylanmış, pek çok meclis kararı alınmıştır. Böylelikle plan mevzii çalışmalarla birlikte İller Bankası tarafından 1995 yılında onaylanan plan günümüze kadar kısmi revizyon ve değişiklikler ile parça parça değişmiştir. Söz konusu planlama alanı sınırları içinde günümüze kadar hazırlanmış 103 adet imar planı tespit edilmiştir(*Bknz:Tablo.4*).



Harita 10. Mevcut İmar Planı



Tablo 4. Mevcut İmar Planı Değişiklikleri

Sıra No	Plan Türü	Planlama Alanı İçeriği	Onamaya İlişkin Belediye Meclis Kararı/Sayısı
1	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 04.07.1994 - 4
2	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 07.02.1995 – 33
3	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 23.02.1995 – 34
4	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (6 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 20.06.1995 - 21
5	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 28.06.1995 - 21
6	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (3 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 22.07.1995 - 25
7	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (3 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 20.10.1995 - 38
8	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (2 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 15.02.1996 - 44
9	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 04.06.1996 - 8
10	Meclis Kararı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yapı Kat Sayılarına Yönelik Mevzi Plan Kararı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 21.10.1996 – 40
11	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 12.12.1996 - 46
12	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (9 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 02.06.1997 - 7
13	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (7 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 21.10.1997 - 32
14	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 19.02.1998 - 44
15	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (2 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 20.03.1998 - 46
16	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (3 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 11.06.1998 - 13
17	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (2 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 10.09.1998 - 17
18	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 11.01.1999
19	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 02.02.1999 - 51
20	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (3 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 05.02.1999 - 51
21	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 17.06.1999 - 3
22	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 19.10.1999 - 33
23	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 19.10.1999 - 34



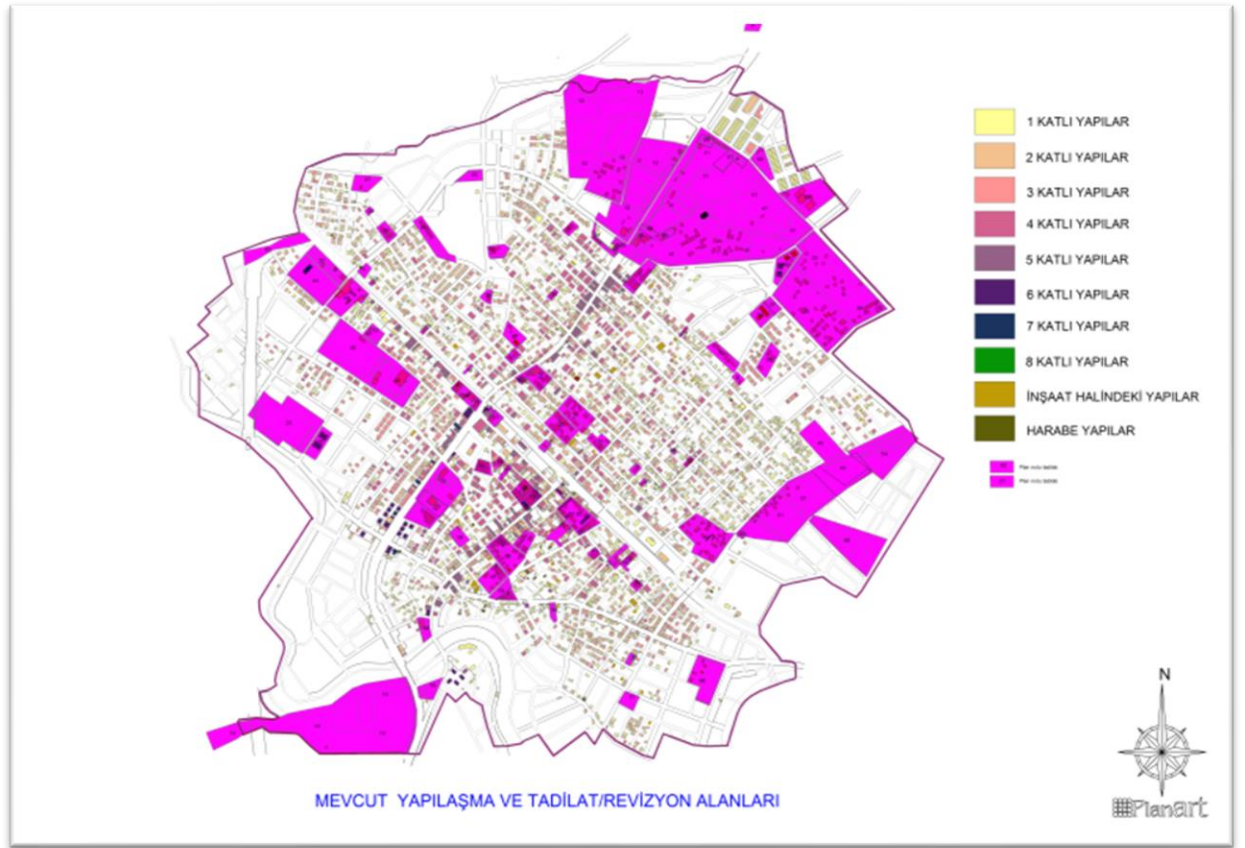
24	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 13.01.2000 - 45
25	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 18.02.2000 - 52
26	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 20.10.2000 - 37
27	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 20.10.2000 - 40
28	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 20.02.2001 - 50
29	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 19.10.2001 - 36
30	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 14.06.2002 - 14
31	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 17.10.2003 - 38
32	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı (2 adet tadilat)	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 13.02.2004 - 47
33	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 15.06.2004 - 17
34	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 21.09.2004 - 20
35	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 22.10.2004 - 41
36	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 09.09.2005 - 102
37	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 09.09.2005 - 103
38	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 01.11.2005 - 110
39	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 01.11.2005 - 111
40	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 06.02.2006 - 17
41	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 03.04.2006 - 29
42	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 02.05.2006 - 33
43	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 15.06.2006 - 18
44	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 07.08.2006 - 41
45	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 04.09.2006 - 53
46	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 02.10.2006 - 61
47	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 06.11.2006 - 68
48	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 23.11.2006 - 73



49	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 05.02.2007 - 17
50	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 04.06.2007 - 34
51	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 04.06.2007 - 36
52	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 01.10.2007 - 58
53	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 07.01.2008 - 8
54	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 01.09.2008 - 32
55	Meclis Kararı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 06.03.2009 - 19
56	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 07.09.2009 - 48
57	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 07.09.2009 - 49
58	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 03.11.2009 - 58
59	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 05.01.2010 - 8
60	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 07.06.2010 - 38
61	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 02.04.2012 - 43
62	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 05.08.2013 - 67
63	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 03.07.2014 - 70
64	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 06.11.2014 - 91
65	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 03.03.2015 - 22
66	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 13.05.2015 - 15
67	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 13.05.2015 - 15
68	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 01.10.2015 - 74 • Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 08.12.2015 - 1305
69	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 9.03.2016 - 331
70	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 11.05.2016 - 628
71	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 02.06.2016 - 78
72	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 04.11.2016 - 129

73	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 10.01.2017 - 121
74	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 03.03.2017 - 52 • Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 10.05.2017 - 619
75	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Muratlı Belediye Meclis Kararı 08.02.2018 - 44
76	Mevzi Plan	1/1000 Ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi İmar Planı	• Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 15.03.2018 – 367
77	Plan tadilatı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	• Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 10.01.2017 - 121

Kaynak: Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi ve Muratlı Belediyesi



Harita 11. Tadilat Alanları

Muratlı ilçe merkezine yönelik olarak 30 yılı aşan bir süreden sonra hazırlanan bu revizyon imar planlarında elde edilecek son onaya esas uygulama paftaları için Tablo4'te yer alan imar planı tadilatlarının da işlenmesi gerekmektedir. Büyük çoğunluğu hayata geçen bu tadilatların bir kısmında ise

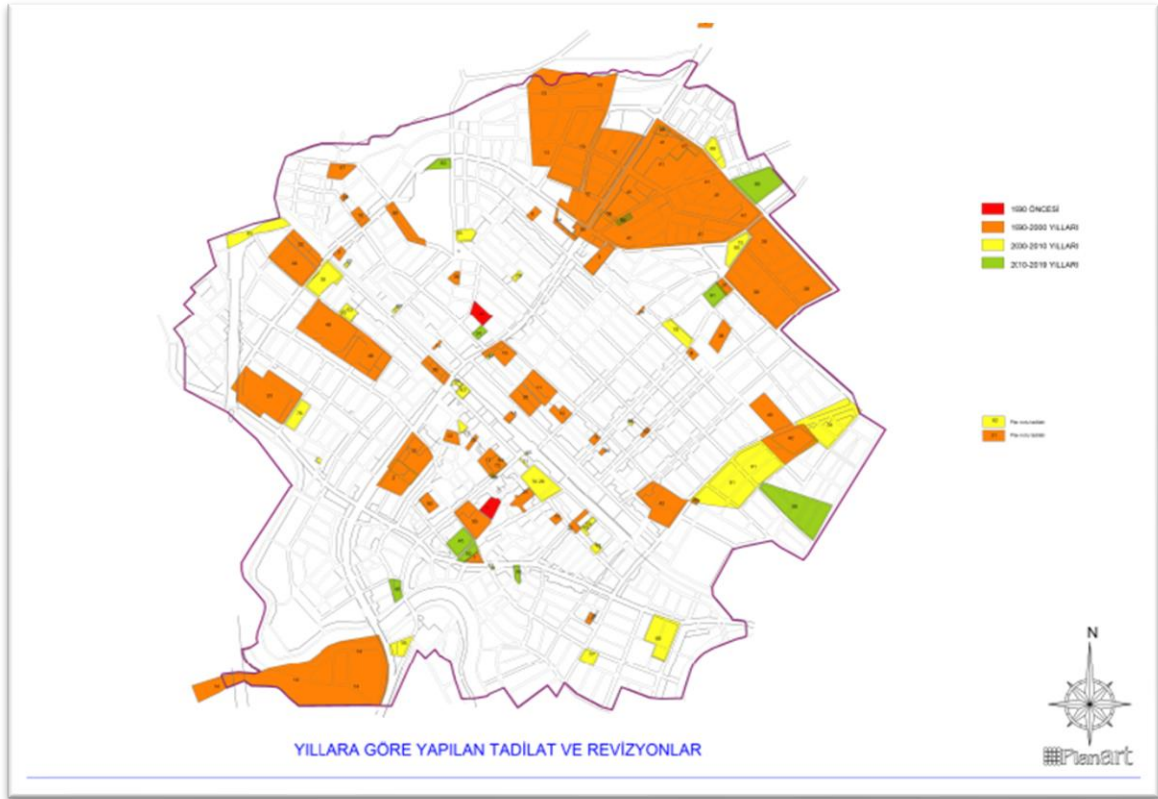
hukuksal yürürlüğü devam etmesine rağmen herhangi bir uygulama yapılmamıştır. Bu çerçevede tüm tadilatlar gözden geçirilerek uygulama görmemiş bir kısım tadilatın da yeni revizyon planla uyum sağlaması amacıyla kat ve yapı yoğunluğuna ilişkin kararları yeniden irdelenmiştir.

30 yılı aşan bir sürede yapılan bu tadilatların analizi yapılırsa; iki ana irdeleme söz konusu olmuştur.

- 1- Tadilatların yıllara göre analizi
- 2- Tadilatların türlerine göre analizi

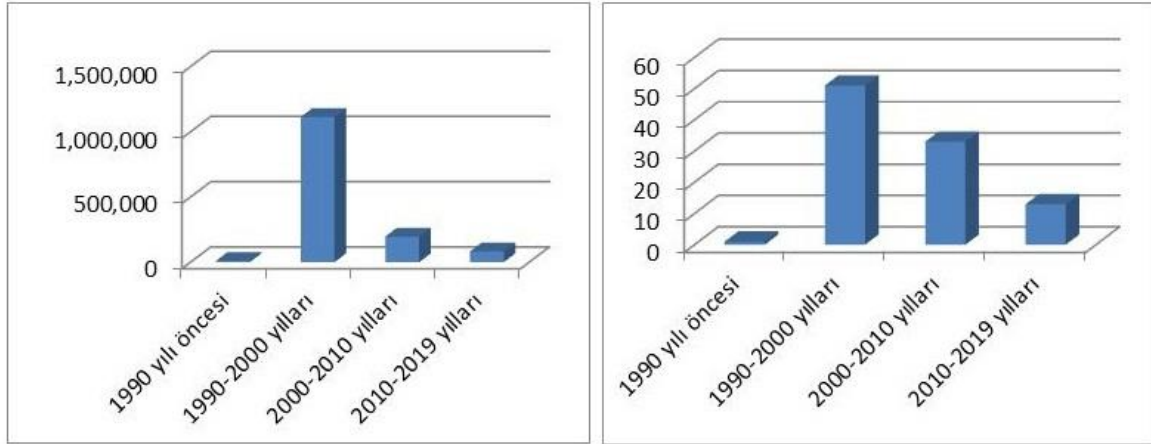
Tadilatların Yıllara Göre Analizi

1990 yılı öncesi, 1990-2000, 2000-2010 ve 2010-2019 yılları aralığında yapılan sınıflamada adet olarak en çok tadilatın yapıldığı yıllar 1990-2000 yılları arası olmuştur. 1990-2000 yılları arası alansal büyüklük olarak da en çok tadilatın yapıldığı yıllardır.



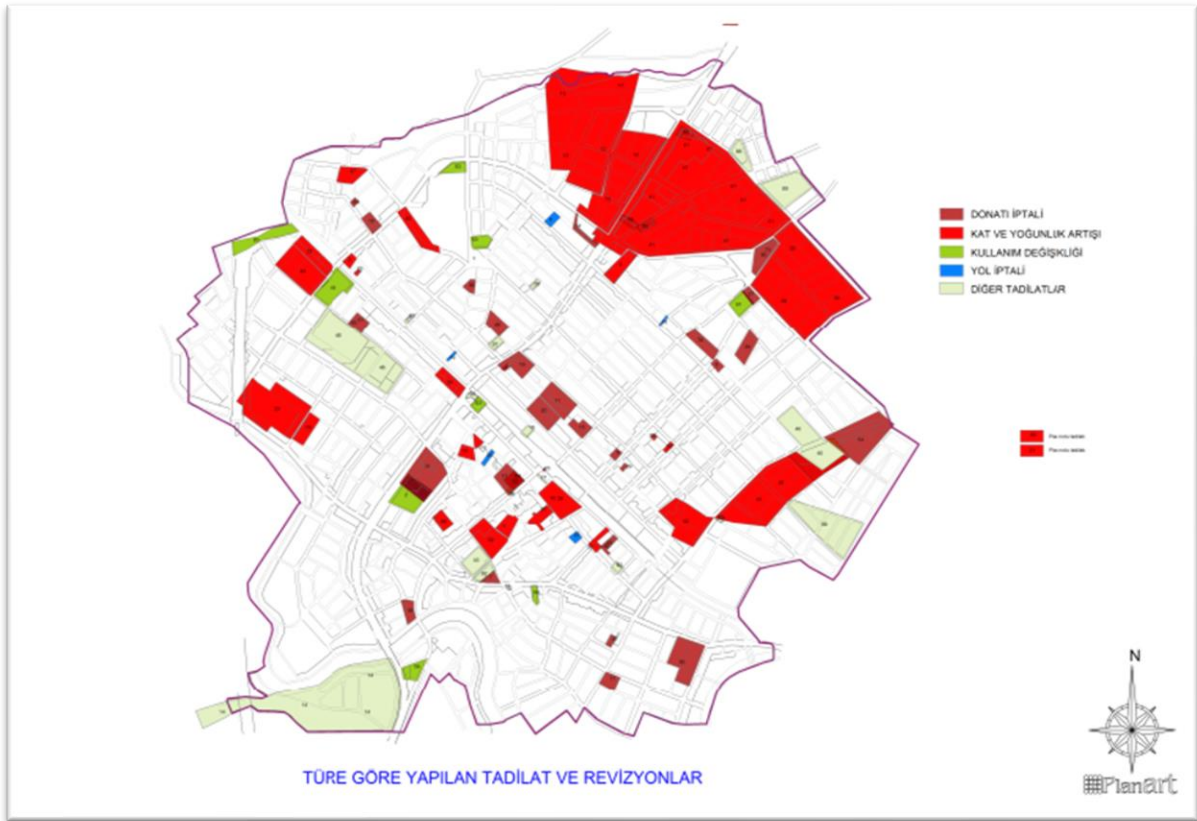
Harita 12. Yıllara Göre Tadilat Alanları

Grafik 1. Yıllara Göre Tadilat Alanları (Alan Büyüklüklerine Göre(Solda),Sayılarına Göre(Sağda))



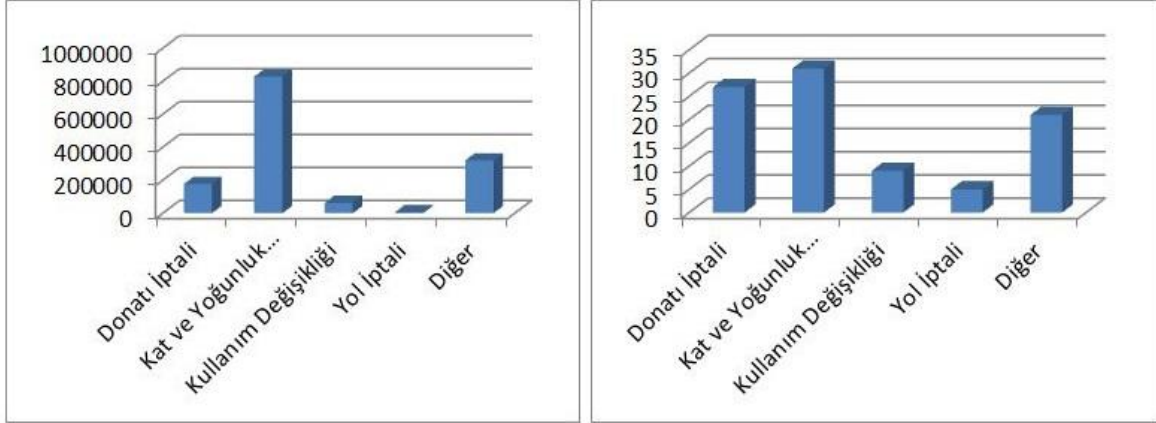
Tadilatların Türlerine Göre Analizi

Donatı iptali, kat ve yoğunluk artışı, kullanım değişikliği, yol iptali ve diğer olarak yapılan sınıflamada ise adet olarak en çok tadilatın yapıldığı tür kat ve yoğunluk artışında olmuştur. Yine kat ve yoğunluk artışına yönelik tadilatlar alansal büyüklük olarak en fazla tadilat türünü oluşturmaktadır.



Harita 13. Türlerine Göre Tadilat Alanları

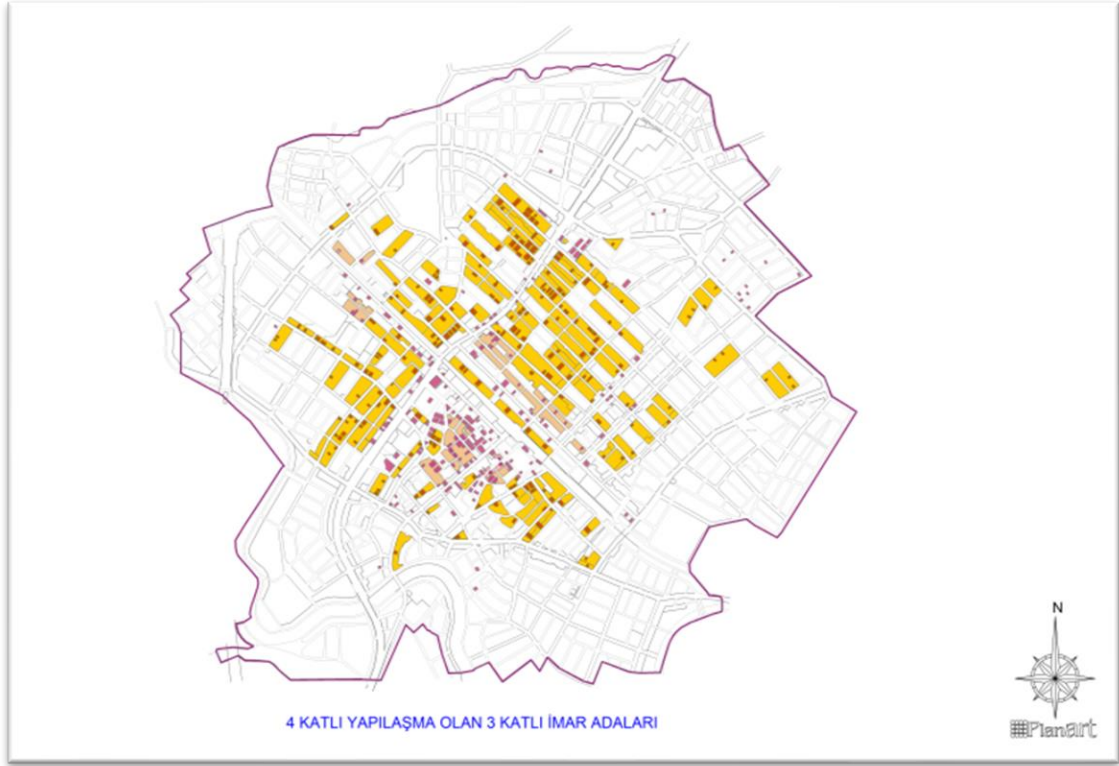
Grafik 2. Türlere Göre Tadilat Alanları (Alan Büyüklüklerine Göre(Solda),Sayılarına Göre(Sağda))



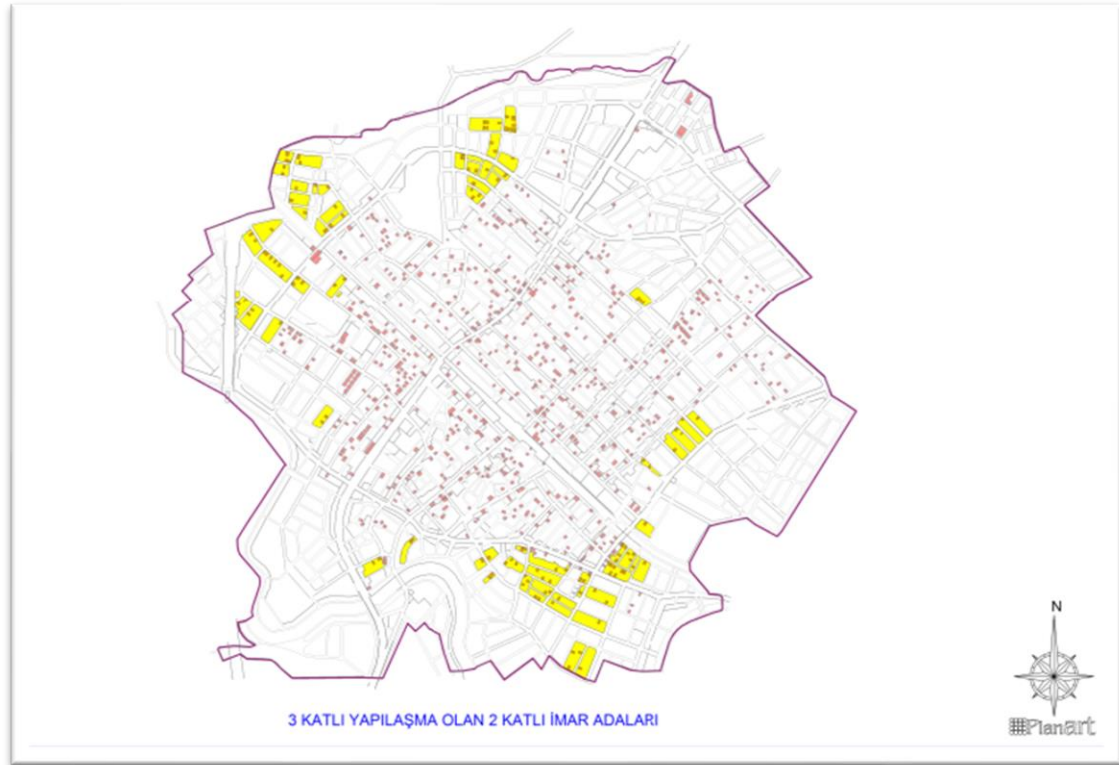
Özellikle kat ve yoğunluk artışına yönelik yapılan tadilatlar mevcut imar planı üzerinde nüfus dağılım kararlarının temelden etkilemiş olmakla birlikte bu miktara yakın yapılan donatı iptalleri nedeniyle de mevcut imar planının donatı ihtiyacı da tamamen alt üst edilmiştir. Özellikle de, 21.10.1996 tarih ve 40/6 sayılı ile alınan Muratlı Belediye Meclis kararı ile de 2 katlı imarlı alanların kat yüksekliklerinin 3 kat, 3 katlı imarlı alanların kat yüksekliklerinin de 4 kat olarak imar hakkı verilmesine yönelik genel kararı ile de dengeler iyice karışmıştır. Bu belediye meclis kararından yola çıkarak imar planı paftalarında yeniden düzenleme yapılmadan ve sosyal donatı ihtiyacı karşılanmadan günümüze kadar doğrudan verilen yapı ruhsatları ile mevcut imar planı paftaları üzerinde kat nizamına uymayan ruhsatlı yapılaşmalar oluşmuştur.

Hukuksal yürürlüğü halen devam eden ancak usul yönünden eksikliği bulunan söz konusu meclis kararı çerçevesinde verilmiş ruhsatlı yapılaşmaların oluşmuş bulunan yasal haklarının devamına ilişkin düzenlemelerin de bu plan revizyonu çalışması ile ele alınması gerekecektir.

Oluşan kat artışı ve varsa donatı eksikliğinin tespiti ile bunlara yönelik plan kararlarının geliştirilmesi, söz konusu plan revizyonunun ana sorunlarından birisi olacaktır.



Harita 15. 2 Katlı İmar Adalarında 3 Katlı Ruhsatlı Yapılaşmalar



Harita 14. 3 Katlı İmar Adalarında 4 Katlı Ruhsatlı Yapılaşmalar



5. PROJEKSİYONLAR

5.1. KENTSEL NÜFUS PROJEKSİYONLARI

İmar planına esas olacak nüfus tahminleri için, En Küçük Kareler (Doğrusal ve Logaritmik), Bileşik Faiz ve 4 ayrı Üssel Metot yöntemleri uygulanmıştır. Bu yöntemler şehrin gelecekteki nüfusunu kestirmek için kullanılan matematiksel yöntemlerdir. Bu değerlerle gerçeğe en yakın nüfus bulunmaya çalışılır. Üssel Metotlardan 1, 2 ve 3 de Muratlı ilçesinin kendi yıllık nüfus artışına göre yapılmaktadır. Üssel 1 de son 30 yılın artışına göre, üssel 2 de ilk 15 yılın artışına göre, üssel 3 de son 15 yılın artış ortalamasına göre hesaplama yapılmıştır. Üssel 4 metod da ise son beş yılın kentsel artış ortalamasına göre yapılmıştır.

Yapılan 25 yıllık nüfus tahmininde 2040 yılı için en düşük değeri En Küçük Kareler (doğrusal) metoda göre yapılan hesaplama vermektedir (30490 kişi). En yüksek değeri ise Muratlı 1985-2015 yılları arası olan son 15 yılın artışına göre yapılan Üssel 2 metodu vermektedir (60079 kişi). Türkiye kentsel artışa göre yapılan tahminler de ise 2040 nüfusu 39321 kişi çıkmaktadır.

Kentin 2040 nüfusuna en yakın tahmini yapabilmek için, bu matematiksel metotların aritmetik ortalamasını aldığımızda daha doğru tahmin olacağı olasıdır. Bu sebeple, 2040 yılı için yapılan 7 nüfus tahmininin toplamını yediye böldüğümüzde 39351 kişi olarak bulunmaktadır ($275460/7=39351$).

Planlama alanı nüfusu belirlenirken Tük'ten alınan mahalle nüfuslarından yararlanılmış, planlama alanının içine girdiği merkez ilçe nüfus toplamı alınmış ve 2015 nüfusu 21152 kişi, 2017 nüfusu ise 22571 kişi olarak tespit edilmiştir. Muratlı Belediyesi'nden alınan verilere göre planlama alanı içerisinde toplam 7024 hane bulunmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.2, hanede yaşayan ortalama aile sayısı ise 1 olarak belirlenmiştir.

Muratlı ilçesi 2040 yılı için nüfus tahminlerinde hem nüfus tahminlerinin ortalaması olduğu hem de üst plan kararlarında hedeflenen nüfus olması



gerekçesiyle, 2015-2040 yılı arası nüfus artış oranına göre planlama alanı nüfusu 2040 yılı için yaklaşık 40000 kişi olacağı ortaya çıkmaktadır.

Tablo 5. Nüfus Tahmin Hesapları 1

YILLAR	x	Nüfus (P)	x ²	P*x	Log P	Log P*x	r (Log)
1985	-3	10054	9	-30162	4.0023	-12.0070	
1990	-2	13192	4	-26384	4.1203	-8.2406	0.0558
1995	-1	15882	1	-15882	4.2009	-4.2009	0.0378
2000	0	18571	0	0	4.2688	0.0000	0.0318
2005	1	18817	1	18817	4.2745	4.2745	0.0026
2010	2	19215	4	38430	4.2836	8.5673	0.0042
2015	3	21152	9	63456	4.3254	12.9761	0.0194
□□	0	116882	28	48275	29.4759	1.3693	0.0253

Kaynak: TÜİK Verin Tabanı

Tablo 6. Nüfus Tahmin Hesapları 2

(1) Muratlı - Tekirdağ	(1985-15) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.02527
(2) Muratlı - Tekirdağ	(1985-00) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.04176
(3) Muratlı - Tekirdağ	(2000-15) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.00871
(4) TÜRKİYE (Kentsel)	(2005-10) Yıllık Nüfus Artışı r =	0.02480
a = 16697 b = 1724 Log(a) = 4.2108 Log(b) = 0.0489 Korelasyon Katsayısı r = 0.954941		

Kaynak: TÜİK Veri Tabanı



Tablo 7. Nüfus Tahmin Hesapları 3

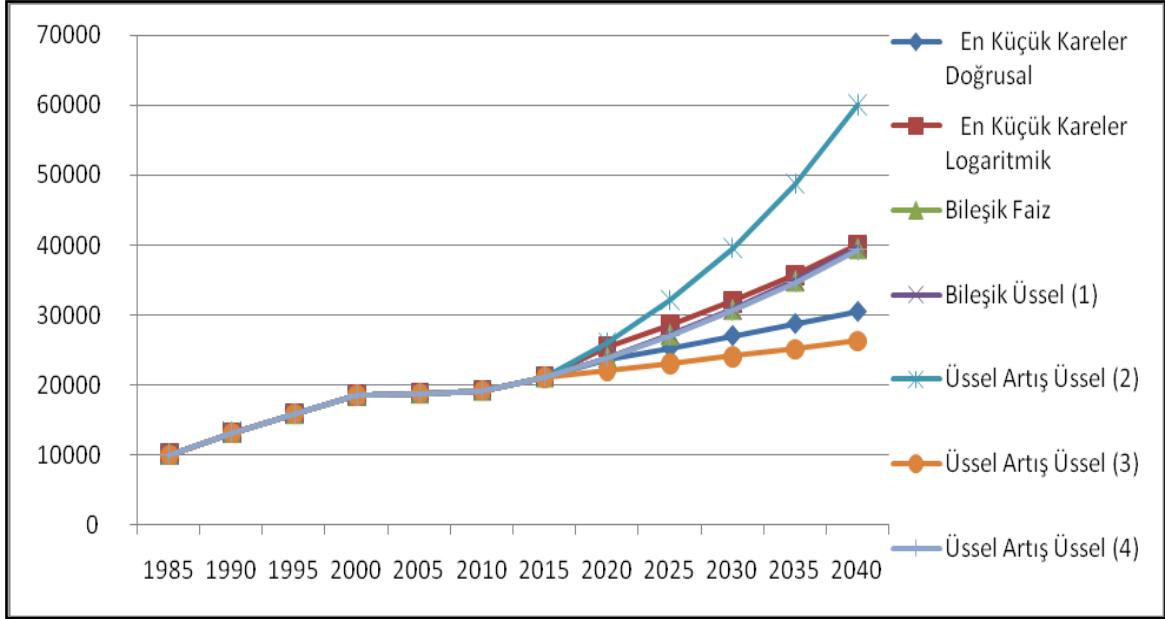
		En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
Yıllar	x	Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2020	4	23594	25496	23964	24001	26063	22094	23945
2025	5	25318	28535	27149	27234	32114	23078	27106
2030	6	27042	31936	30758	30903	39571	24105	30684
2035	7	28766	35742	34846	35066	48758	25179	34735
2040	8	30490	40003	39478	39789	60079	26300	39321

Kaynak: TÜİK Veri Tabanı

Tablo 8. Nüfus Tahmin Hesapları 4

		En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
Yıllar		Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
1985		10054	10054	10054	10054	10054	10054	10054
1990		13192	13192	13192	13192	13192	13192	13192
1995		15882	15882	15882	15882	15882	15882	15882
2000		18571	18571	18571	18571	18571	18571	18571
2005		18817	18817	18817	18817	18817	18817	18817
2010		19215	19215	19215	19215	19215	19215	19215
2015		21152	21152	21152	21152	21152	21152	21152
2020		23594	25496	23964	24001	26063	22094	23945
2025		25318	28535	27149	27234	32114	23078	27106
2030		27042	31936	30758	30903	39571	24105	30684
2035		28766	35742	34846	35066	48758	25179	34735
2040		30490	40003	39478	39789	60079	26300	39321

Grafik 3. Muratlı İlçesi Projeksiyon Nüfus Grafiği



5.2. SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında, Muratlı İlçesi'nin sanayi alanlarına hizmet edecek Tekirdağ ilinin 3. kademe merkezlerden biri olarak geliştirileceği öngörülmüştür. Muratlı ilçesi, Tekirdağ Merkez ilçedeki limana yakınlığı ve İl bütünündeki sanayi alanlarıyla olan yakın ilişkisi açısından lojistik merkezi olarak gelişecektir.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan plan nüfusu ve sektörel dağılımına dair veriler incelendiğinde ise mevcut planların kapasite nüfusu Muratlı ilçesi kent merkezinin 2023 Plan hedef nüfusu olacağının belirtildiği görülmektedir. Bu planda Muratlı ilçesi şehirsal alanının 1980, 1985, 1990, 1997, 2000 ve 2007 nüfusları alınarak oluşturulan projeksiyon nüfusuna göre 2023 yılında kent nüfusunun yaklaşık 30.000 kişi olması beklenmektedir. Bununla birlikte Muratlı'nın 1991 yılında İller Bankası tarafından hazırlanan imar planlarında, ilçedeki çalışma alanları olarak önerilen sanayi ve depolama alanlarında çalışacak nüfus hesaplanarak toplam nüfusun 55.000 kişi olacağı öngörülmüştür.



Ancak yapılmış olan tüm üst ölçekli planlamalarla birlikte, alt ölçek planlama çalışmalarına gelindiğinde 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında belirtilen öngörülerle birlikte planlanan mekânsal gelişmenin sağlanamadığı ve bununla birlikte de sektörel gelişimin de öngörüldüğü ölçüde gelişemediği görülmektedir. Mevcut planlı alanların tarım arazileri ile çevrili olması, bir kısım konut gelişime alanı dışında T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün mevcut kentsel lekenin değişmeyeceğine yönelik kurum görüşleri bu durumun temel sebebidir.

Bu nedenle Tekirdağ İli 1/25.000 Çevre Düzeni Planı'nda ilçede hayvancılığın geliştirilmesiyle tarımda çalışan sayısının artacağı, organize sanayi bölgesi ve lojistik alanlarının da sanayi sektöründe çalışan sayısını arttıracacağı belirtilse de, Muratlı ilçesi kent merkezi için sektörel gelişimin aynı şekilde olmayacağı, belirtilen mevcut oransal değerlerin değişmeyeceği çıkarımı yapılmaktadır. Bu durumdan yola çıkılarak Muratlı ilçesi planlama alanına yönelik sektörel projeksiyon hazırlanırken Tablo.31'de belirtilen ve Muratlı ilçesine ait mevcut kentsel sektörel dağılım oranları kullanılmıştır. Buna göre 2040 yılında 40000 öngörülen Muratlı ilçesi kentsel nüfusunun içerisinde çalışan nüfusun 25760 kişi olacağı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak ise ilçe kentsel nüfusunun aktivite oranı (çalışan nüfusun toplam nüfusa oranı) %64.40 olarak hesaplanmıştır.

5.3. MEKANSAL PROJEKSİYONLAR

Planlama alanı Muratlı ilçesi kentsel yerleşimini kapsamaktadır. Planlama alanının büyük bir çoğunluğu meskun konut alanlarından oluşmaktadır. Tarım alanlarının korunması amacıyla planlama alanı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında tariflenen meskun ve gelişme konut alanlarından oluşmaktadır. Bu alan yerleşmiş konut alanları ve bu konut alanlarının yer yer arasında kalan ifrazlı ve çeperlerinde yer alan toplamda 291 ha ifrazlı ve ifrazsız boş alanların toplamından oluşmaktadır. Bu nedenle planlama alanında yeni çalışma alanlarıyla kentsel gelişimin sağlanması yerine gelişimin yeniden düzenlenerek arttırılmasına yönelik çalışmalar yapılacaktır.



Muratlı ilçesinde kentsel alan ihtiyaçları, özellikle sosyal alan ihtiyacı, merkez yerleşimden karşılanmaktadır. Planlama bölgesinde önerilecek alan kullanımları yerel ölçekte hizmet verecek temel ihtiyaçları karşılayacak şekilde belirlenecektir.

Muratlı ilçesinin mekansal projeksiyonlarında kullanılan kentsel donatı alanları oluşturulurken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan standartlar esas alınarak planlama yapılmıştır.

2017 yılında Adrese dayalı Nüfus Verilerine göre 22571 kişinin yaşadığı planlama alanında ortalama hane büyüklüğü 3.2 kişidir, 2040 yılı planlama dönemi nüfusunun 40000 kişi ve ortalama hane büyüklüğünün 3.2 kişi olacağı öngörülmüştür. Bu kabule göre 2040 yılında yerleşmenin toplam hane sayısı 12500 adet olacaktır. Mevcut durumda 7024 adet hane olan yerleşime 5476 adet hane ek olarak gelmektedir.

6. PLAN KARARLARI

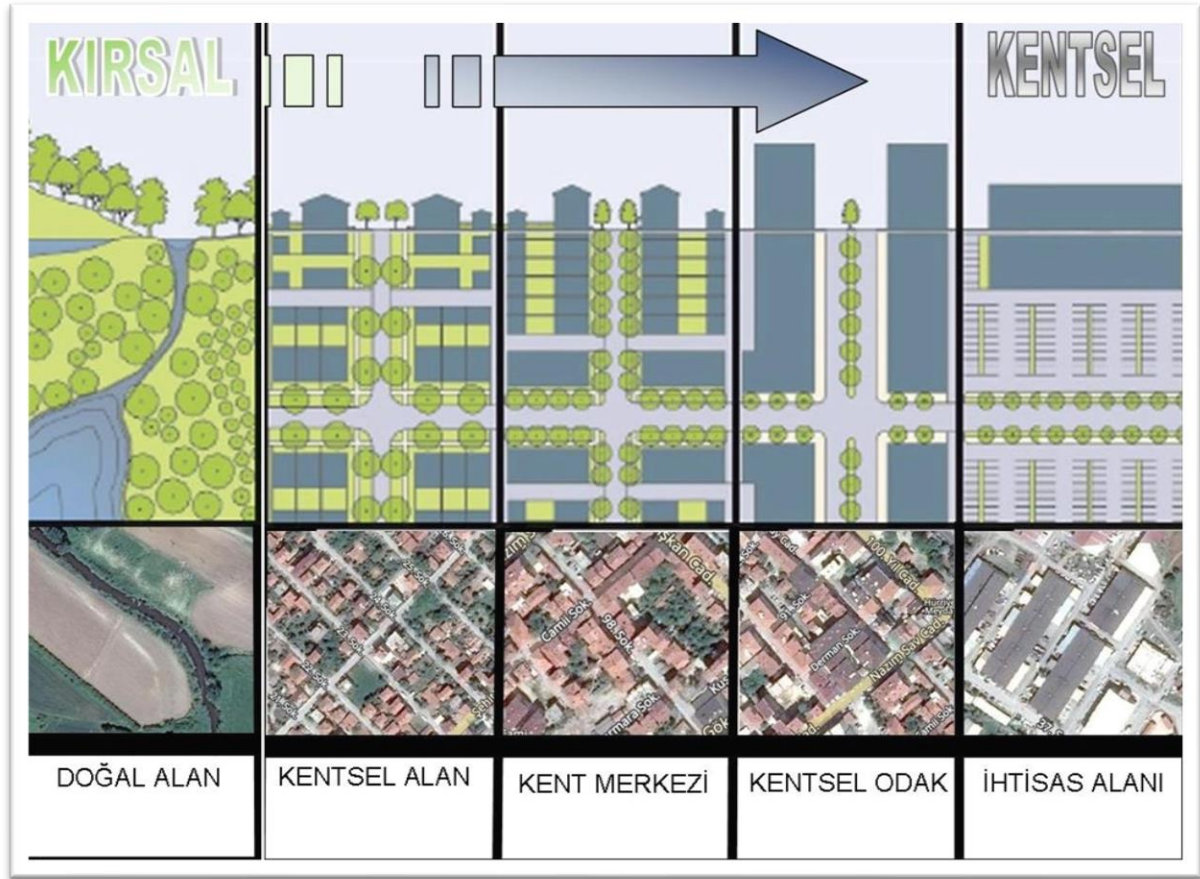
Muratlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Revizyon İmar Planı çalışmaları hazırlanırken, öncelikle yürürlükteki imar planı ve imar uygulamaları analiz edilmiştir. Günümüz itibariyle, toprak kabiliyeti, dere yatakları, jeolojik etüt verileri gibi fiziki belirleyicilerin yanı sıra; kentin gelişme yönleri, halkın ve belediyenin talepleri ve ilgili kurum görüşleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ile şehircilik ilke ve prensipleri göz önünde tutularak imar planlama kararları oluşturulmuştur.

Ana çerçeve itibariyle planlama alanı; çeperlerindeki doğal eşikler ve kuzeydoğusunda yer alan ekonomik eşik arasında kalan Muratlı ilçe merkezini kapsamaktadır.



Şekil 2. Gelişme Senaryosu

Bu durum kaçınılmaz olarak Muratlı'nın kendi içinde, mevcut plan sınırları içerisinde kalarak büyüme ve kentsel yaşam standardını yükseltme çabasında olmasını zorunlu kılmaktadır.



Şekil 3. Muratlı İlçesi Kentsel ve Kırsal Alan Dokusu

Muratlı ilçesi halen kentsel alan doygunluğuna ulaşmamış, kırsal alandan kentsel alana geçiş formlarının tamamını içinde barındıran bir yapıya sahiptir. Mevcut ve revizyon imar planının onama sınırları içerisinde Şekil 3'te yer alan tüm geçiş dokusu bugün açıklıkla gözlemlenebilmektedir. İlçe dönük büyüme neticesinde gelişme hızına bağlı olarak bu formların kırsal karakteri içeren türleri de aynı hızla yok olacaktır. Tamamen kentsel doygunluğa ulaşacak, Muratlı ilçesi kentsel alanı içindeki kentsel yaşam kalitesinin bu doygunluk sürecine paralel olarak artırılmasına yönelik olarak da Muratlı belediyesinin farklı bir vizyonda bir yönetim ve işletim modelini bu revizyon imar planı ile birlikte hayata geçirmesi gerekecektir.



Dünyada, yeni gelişen ve yerel yönetimlerin birer vizyon belgesi veya yol haritası olarak benimsediği yaklaşımlar, yerel idarelerin idari yönetimlerinin yanı sıra mekânsal müdahalelerini de yönlendiren programlara sahiptir. İmar planları ise ülkemizde bu yaklaşımların mekânı düzenleyen programlarında kullanılabilecek en etkin hukuksal araçlarıdır.

Bu yaklaşımlara genel başlıkları itibariyle bakıldığında aşağıda yer alan liste oluşturulabilir;

- Yeni Şehircilik (New Urbanism)
- Akıllı Büyüme (Smart Growth)
- Sürdürülebilir Kentler (Sustainable Cities)
- Ekolojik Kent/Ekokent (Ecological City/Ecocity)
- Yeşil Kentler (Green Cities)
- Düşük Karbon Kentler (Low Carbon Cities)
- **Yaşanabilir Kentler (Liveable Cities)**
- Yavaş Kentler (Slow Cities)
- Kentsel Rönesans (Urban Renaissance)
- Dijital Kentler (Digital Cities)

Bu listede yer alan yaklaşımlar ulaşılmak istenen amaç ve hedefler açısından benzer çıkarımlara sahip olmakla birlikte detay içerikler itibariyle farklılıklara sahiptir. Muratlı ölçeğinde ve kapasitesinde ki bir yerel idare için önerilen “**Yaşanabilir Kentler (Liveable Cities)**” yaklaşımı formatında bir kurgunun benimsenmesi olabilir.

Yaşanabilir Kentlerin(*) genel özellikleri aşağıda verilmektedir.

- Yüksek iletişim ve etkileşim olanakları bulunan,
- Çekici, estetik ve işlevsel kamusal mekanları olan,
- Temiz ve Güvenli kentsel mekanlara sahip,
- İşlevsel çeşitlilik içeren kentsel mekanları olan,
- İnsan ölçeğinde, yaşlı, çocuk, engelli bireyler için konfor arzeden kentsel mekanlara sahip,
- Etnik ve kültürel çeşitliliğin sürdürülebilirliği,



- Katılım imkanları sunan yönetim yapısı sunan,
- Sürdürülebilir ulaşım modlarını sunan,
- Doğal kaynakların korunumu ve enerji verimliliğinin destekleyen,
- Ekonomik konut olanakları sunan,
- Motorlu ulaşım araçlarından bağımsız bir ortam,
- Yerel ekonominin desteklendiği bir kent,

Elbette bir imar planı revizyonu ile bu hedeflerin tamamına ulaşılması mümkün görülmemektedir. Ancak, hukuksal bir başlangıç belgesi ve güçlü bir idari yaptırım aracı olarak imar planlarının bu çerçevede işlerlik kazandırılması yerel idarelerin inisiyatifine kalmaktadır. İmar planlarının sadece yapılaşmayı yönlendiren klasik bir resmi belge olması yerine, kentin daha yüksek değerlere ulaşması yolunda bir altlık belgesi yol haritası olması tercih edilebilir. Bu durum tamamen yerel idarenin (Muratlı Belediyesi), belirli bir yaklaşımı benimseyerek kendisine çeşitli alt programlardan ve organizasyonel kararlardan oluşan bir vizyon belgesi oluşturması ve imar planlarını da bunun en kuvvetli aracı haline getirmesi ile mümkün olabilir.

*Yaşanabilir kent; İngiltere Urban Task Force'a göre sosyal ve ekonomik olarak işlevleri güçlü, çevre duyarlı, yaya ve motorsuz erişime olanak verecek şekilde ulaşım bağlantılarının güçlü, Hahlweg'e göre, yaşlı, engelli ve çocukların hizmetlere kolay erişebileceği kent herkes için kent, Salzano'ya göre tarihe saygı duyan, gelecek kuşaklara sağlıklı yaşam alanı sağlayan geçmiş ile gelecek arasında bir köprü niteliğindedir. Bu yüzden yaşanabilir kent aynı zamanda sürdürülebilir kenttir. Bir çok girişimin yanı sıra ABD ve Avrupa'da 1985'ten günümüze yılda iki kez düzenlenen konferanslar ve 8000' den fazla temsilcisi ile "International making Cities Livable" girişimi yaşanabilir kent teması altında faaliyetlerini sürdürmektedir.



6.1. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Muratlı için zorunlu olarak ortaya konulan “İçe Dönük Gelişme” modelinde proje sunuş aşamasında teknik ekip ve belediyelerle (Tekirdağ Büyükşehir ve Muratlı Belediyesi) tartışılan gelişme senaryolarından **“Mevcutun Optimizasyonu”** alternatifi kabul edilebilir bir plan revizyon yaklaşımı olarak uygun görülmüştür.

Plan araştırma çalışmaları neticesinde ortaya konulan eşik analizlerinin yanı sıra karar üretilmesi gereken bu revizyon planı yönlendirici bazı hususların da açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Bu konulara detayda bakıldığında 4 ana başlık altında sınıflama yapabiliriz.

1-İLK İMARIN GÜNDEME GELDİĞİ 1980 YILINDAN İTİBAREN HUKUKSAL GEÇERLİLİĞİNİ KORUYAN TÜM TADİLAT, REVİZYON VE İLAVELERİN YENİDEN İRDELENEREK YENİ REVİZYON PLANI AKTARILMASI:

Geçen 40 yıl içerisinde yapılan 100’e yakın tadilat gözden geçirilirken, hukuksal geçerliliği devam eden çoğu meclis kararı korunmuş olup, aşırı kaçan ve uygulama halen görmemiş Mevzii Kat artışlarının bir kısmına müdahale edilmiştir. Bu durum Muratlı Belediyesinin önerileri doğrultusunda değerlendirilerek revizyon planlara yansıtılmıştır. Plan onama sınırları içerisinde yapılaşmasını tamamlamış (8) kat olarak gerçekleşmiş bir tadilat parseli bulunmaktadır. Zorunlu olarak korunan bu parsel dışında en yüksek katlı yapılaşmalar (6) kat olarak gerçekleşmiştir. Tadilat planlarında bu katın üzerinde yer alan ve yapılaşmamış parsellerdeki kat yüksekliği onaylı jeolojik etütlerde göz önünde bulundurularak en fazla (6) kat olarak sınırlandırılmıştır.

21.10.1996 tarih ve 40 nolu karar sayı ile alınan Muratlı Belediye Meclis kararı ile de 2 katlı imarlı alanların kat yüksekliklerinin 3 kat, 3 katlı imarlı alanların kat yüksekliklerinin de 4 kat olarak imar hakkı verilmesine yönelik genel kararı çerçevesinde usul eksikliği olarak imar planı paftalarına işlenmeyen kat yükseklikleri planlara işlenmiştir. Bunlara ilişkin olarak plan nüfus kapasite



hesabı(Tablo 9) ve meri mevzuatlar kapsamında sosyal-teknik donatı ihtiyaç irdelenmesi(Tablo 10) de ayrıca yapılmıştır.

İmar uygulaması görmemiş tadilat ve revizyon alanlarının bir kısmının ise kat ve yapı yoğunluğu korunurken, sadece imar planı tasarımlarına müdahale edilerek bu revizyon plan ile değişikliği gidilmiştir.

Zaman içerisinde mevzii olarak yapılmış olan imar değişiklik ve ilavelerinin mevcut plan ile entegrasyonu sağlanmış olmasıyla birlikte; kat yükseklikleri ve yoğunluk artışlarının oluşturduğu uyumsuzluklardan kaynaklanabilecek yerel hoşnutsuzlukların belediye yönetimi tarafından yönetilmesi gerekecektir.

2-YENİDEN TANIMLANAN PROJEKSİYON NÜFUS KAPSAMINDA DONATILARIN SORGULANMASI VE İYİLEŞTİRME YÖNÜNDE DÜZENLEMELER YAPILMASI:

Muratlı kentinin 2040 nüfusuna en yakın tahmini yapabilmek için nüfus projeksiyonu kapsamında kullanılan matematiksel metotların aritmetik ortalamasının alınmasının akılcı bir yöntem olacağı kanaatine varılmıştır. Bu yaklaşım sonucunda; 2040 yılı için yapılan 7 nüfus tahmininin(Tablo 8) toplamının yediye bölünmesinde oluşan sonuç **39.351** kişidir ($275460/7=39351$).

Planlama çalışmalarında projeksiyon nüfusu tahmin çalışmalarının yanı sıra plan nüfus kapasitesinin de kontrol edilmesi doğru bir yaklaşımdır. Özellikle Muratlı ilçesinin daha önce tamamı planlanmış, nüfus kabulleri yapılmış(55.000 kişi), buna karşın gerçekleşme oranları ise bu kabullerin çok altında kalmıştır. Bunun üzerine 40 yıla yaklaşan bir sürede 100'e yakın tadilat yapılarak kat ve yoğunluk artışına gidilmiş, sosyal ve teknik donatılar bu tadilatlarla bozularak azaltılmıştır. Bu sebeple revizyon planının plan nüfus kapasitesinin hesaplanması elzem bir adım olarak gündeme gelmektedir.

Özellikle Muratlı ilçesinde revizyon plan sonrasında gelen ve tasarım sonucu oluşan son durum itibarıyla sosyal ve teknik altyapı standartlarının “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” kriterleri kapsamında kontrol edilmesi önem



taşımaktadır.

Bu çerçevede Muratlı ilçesi revizyon imar planı kapsamında yer alan kullanımlar ile yeniden tanımlanan imar hakları ve bu kapsamda oluşacak maksimum plan nüfus kapasitesinin hesaplanmasına yönelik bir çalışma aşağıda yapılmıştır:

Tablo 9. Öneri İmar Planı Yerleşme Alanları ve Nüfus Kapasite Hesabı

Konut Kullanımı	Öneri İmar Alanı m ²	Yapı Emsali	İnşaat Alanı m ²	Tabanın Kullanılan Oranı	Alanın Hesaba Giren %	Hesaba Giren m ²	Konut Brüt m ²	Daire Adedi	Nüfus
A2	389.13	0.6	233	1.00	1.00	233	300	1	2
A3	178,768.39	1.2	214,522	1.00	1.00	214522	350	613	1961
A3	804,246.29	0.9	723,822	1.00	1.00	723822	350	2068	6618
A4	1,103,291.9	1.6	1,765,267	1.00	1.00	1765267	300	5884	18830
A4	522,208.10	1.2	626,650	1.00	1.00	626650	300	2089	6684
B4	2,181.13	1.2	2,617	1.00	1.00	2617	300	9	28
A6	17,126.29	1.4	23,977	1.00	1.00	23977	250	96	307
A8	2,105.69	2.4	5,054	1.00	1.00	5054	250	20	65
Yençok=9.50	33,026.36	0.9	29,724	1.00	1.00	29724	300	99	317
Yençok=12.50	18,976.33	1.2	22,772	1.00	1.00	22772	300	76	243
Yençok=12.50	12,540.21	1.5	18,810	1.00	1.00	18810	300	63	201
Yençok=15.50	8,988.30	1.9	17,078	1.00	1.00	17078	250	68	219
Yençok=18.50	11,032.86	1.5	16,549	1.00	1.00	16549	250	66	212
K+T B1	362.37	0	0	0	0	0	0	0	0
K+T B3	1,635.66	3	4,907	0.85	0.66	2753	250	11	35
K+T B4	28,665.89	4	114,664	0.75	0.75	64498	250	258	826
K+T B5	99,843.20	5	499,216	0.65	0.80	259592	250	1038	3323
K+T B6	15,077.58	6	90,465	0.65	0.83	48806	250	195	625
TOPLAM	2,860,465.		4,176,327					12654	40494



Plan onama sınırları içerisinde; doğrudan konut kullanımında kalan imar adaları ile karma(konut+ticaret) kullanımdaki imar adalarının oluşturacağı nüfus kapasiteleri ayrı ayrı hesaplanarak revizyon imar planının tamamen doygunluğa ulaşması durumundaki nüfus kapasitesi hesaplanmıştır.

Bu tabloda karma(konut+ticaret) kullanımlarda parselde zemin katlar doğrudan ticaret kullanımında alınmış, çekme mesafelerinden dolayı da taban alanı kullanımları ayrıca dikkate oransal olarak alınmıştır. Hane halkı büyüklüğü 3.2 kişi olarak, daire büyüklükleri de brüt değerler üzerinden hesaplanmıştır. Bu durumda ortaya çıkan plan nüfus kapasitesi **40.494** kişidir. Matematiksel yöntemlerle yapılan projeksiyon hesabı ise **39.351** kişidir. Bu iki sonuç neticesinde zaman içerisinde tahmin edilemeyen (+) veya (-) yöndeki gelişmeler de dikkate alındığında Muratlı ilçesi plan nüfusunun bu iki değer arasında en yakın **40.000** kişi olarak kabul edilmesi doğru olacaktır.

Muratlı revizyon imar planlarının kabul nüfusu **40.000** kişidir. Öneri revizyon planın sosyal ve teknik altyapı analizleri ise bu nüfus üzerinden yapılacaktır.



Tablo 10. Kentsel Alan Kullanım Standartları ve Planlanan Alanlar⁽¹⁾

nüfus= 40.000 kişi					
	kullanım	standart	gerekli alan(m²)	PLAN	fark
EĞİTİM TESİSLERİ	anaokulu	0.5	20,000	20,248	248
	ilkokul	2	80,000	80,898	898
	ortaokul	2	80,000	80,773	773
	lise(*)	2	80,000	62,156	14,370
	teknik lise(*)			32,214	
	ibadet	0.5	20,000	20,228	228
AÇIK-YEŞİL ALANLAR	park	10	400,000	442,423	374,719
	pasif yeşil			28,655	
	semt spor			40,701	
	çocuk bahçesi			11,828	
	rekreasyon			251,112	
	sağlık(**)	1.5	60,000	40,137	2,641
	hastahane(**)			22,504	
SKT	sosyal tesis	0.75	30,000	8,983	157
	kültürel tesis			21,174	
TEKNİK ALTYAPI	ta	1	40,000	24,951	757
	trafo			1,420	
	arıtma(***)			14,386	
	toplam=		810,000	1,204,792	394,792

(*) İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü bünyesinde hizmet veren plan onama sınırı dışındaki Anadolu Lisesi (30705.371 m²) ve Mesleki ve Teknik liseler de(32,214m²) hesaba katılmıştır.

(**) İlçe Sağlık Müdürlüğü bünyesinde hizmet veren plan onama sınırı dışındaki sağlık tesisleri de(6.322m²) hesaba katılmıştır.

(***) Muratlı arıtma tesisi(14.386m²) plan onama sınırları dışındadır.

(1)BU ALAN KULLANIMINA ONAMA DIŞI MEVCUT PLANLI DONATILAR DA DAHİLDİR.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi tarafından ihalesi yapılan Muratlı ilçesi revizyon imar planı çalışmalarında esas alanının revizyon onama sınırı dışında kalmasına rağmen kenarlaştan alanlarda donatı hesabına girmesi gereken ve Muratlı ilçe halkı tarafından doğrudan kullanılan mevcut mevzi planlı sosyal ve teknik altyapı alanları vardır. Plan nüfusuna hizmet verilen bu alanların da donatı hesabında kullanılması doğru bir yaklaşımdır. Onama sınırları dışında olmasına rağmen **40.000** kişilik nüfusa hizmet veren/verecek tüm planlı alanlar bu hesap



içerisine katılmıştır. Toplam plan onama sınırı yaklaşık 593 hektar olmasına rağmen bu mevzi planlı alanların da hesaba katılması durumunda hesap alanı aşağıda yer alan tablodan da izlenebileceği üzere 623 hektara ulaşmaktadır.

Tablo 11. Öneri Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu(*)

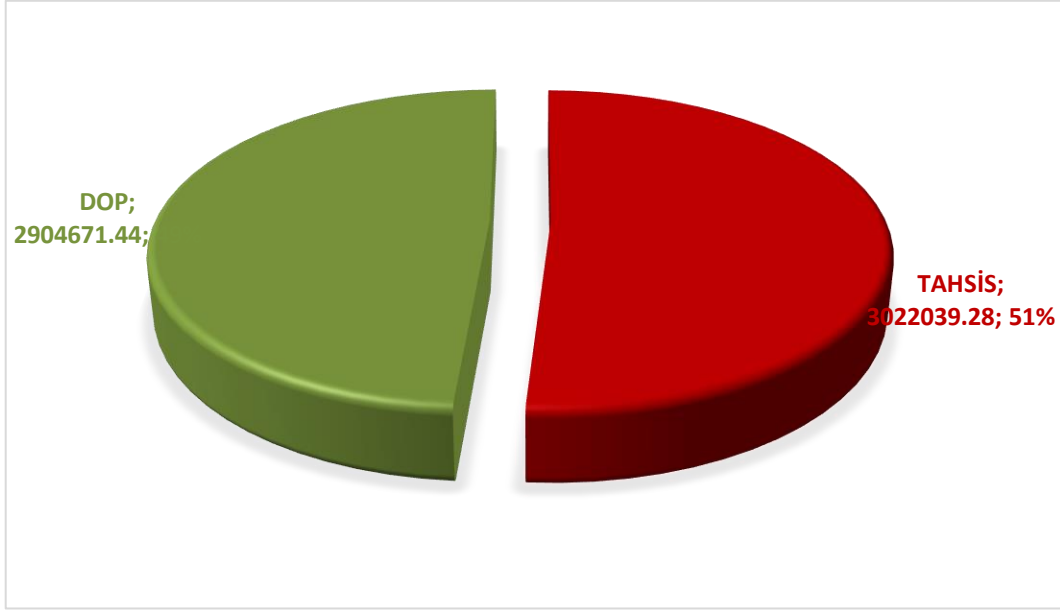
		ÖNERİ İMAR
	KULLANIM TÜRÜ	ALAN(M ²)
KONUT ALANLARI	A2	389.13
	A3 (KAKS=1.20)	178768.39
	A3 (KAKS =0.90)	804246.29
	A4 (KAKS =1.60)	1103291.92
	A4 (KAKS =1.6)	522208.10
	B4	2181.13
	A6	17126.29
	A8	2105.69
	Yençok=9.50	33026.36
	Yençok=12.50	31516.54
	Yençok=15.50	8988.30
	Yençok=18.50	11032.86
KONUT+TİCARET ALANLARI	K+T B1	362.37
	K+T B3	1635.66
	K+T B4	28665.89
	K+T B5	99843.20
	K+T B6	15077.58
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	OTEL ALANI	5644.00
	BHA	11111.93
	RESMİ KURUM	91984.18
	ASKERİ ALAN	6382.45
	K.SANAYİ	40213.59
	İMALATHANE	116787.07
	AKARYAKIT	3113.27
	TİCARET	3033.22
	PAZARALANI	5022.62
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	ANAOKULU	20248.24
	İLKOKUL	80898.27



	ORTAOKUL	80773.18
	LİSE	62155.92
	TEKNİK ÖĞRETİM	32214.13
	YUKSEKÖĞRETİM	32241.00
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK	40137.43
	HASTAHANE	22504.00
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SPOR-AÇIK	28129.00
	SPOR-KAPALI	12571.61
	SOSYAL TESİS	8983.16
	KÜLTÜREL TESİS	21173.57
İBADET ALANLARI	DİNİ	20228.19
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	442423.05
	PASİF YEŞİL	28654.66
	REKREASYON	251112.42
	ÇOCUK BAHÇESİ	11828.18
	FUAR	14825.00
	MEYDAN	304.00
	MEZARLIK	64529.00
KENTSEL ALTYAPI ALANLARI	SU YÜZEYİ	53579.70
	SU SEV	42162.48
	TRAFO	1419.83
	TA	24950.82
	ATIKSU TESİSİ	14386.00
ULAŞIM	TCDD_DEMİRYOLU	126573.92
	OTOGAR	4285.00
	TIR PARKI	6548.95
	OTOPARK	30865.74
	YOLLAR	1507467.52
	TOPLAM	6231932.00

(*)Plan Nüfus Kapasitesi donatı analizine esas alanlar.

Grafik 4. Plan DOP ve Tahsis Alanları



3-HENÜZ PARSELASYON YAPILARAK SABİTLENMEMİŞ PLANLI ALANLARIN İMAR PLANLARININ YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ:



Şekil 4. Parselasyon Yapılmamış Planlı Alanlar



Mevcutta imar planı bulunan ancak günümüze kadar büyük oranda parselasyon planı yapılamamış alanlarda, bazı gerekçelerden yola çıkılarak, söz konusu yapılmakta olan revizyon plan kapsamında yeniden tasarım yapılmıştır. Şekil 4'te yer alan 1 ve 2 nolu alanlarda güncel DSİ görüşü çerçevesinde değişen dere taşkın alanlarına bağlı olarak imar planı tasarımı değiştirilmiştir.

Şekil 4'e belirtilen 3 nolu alandan geçen TCDD hattı mevcut imar planı üzerine kamulaştırma ile oturmuştur. Ancak kamulaştırma alanı altında ve kenarlaştan plan alanlarında imar parselleri de bulunmasına rağmen günümüze kadar bu kamulaştırma sınırına göre yeni bir imar düzeni çalışması yapılamamıştır. Bu revizyon çalışması kapsamında imarlı adalarda, yol bağlantılarında ve donatıların dağılımında yeniden tasarım yapılmıştır.

Yine Şekil 4'te işaretlenmiş 4,5,6,7 ve 8 nolu alanlarda yine Çorlu Deresinin değişen ıslah hattı ve taşkın sahalarına bağlı olarak yeni bir ada düzeni çalışması yapılmıştır. 9 nolu alanda ise yeni jeolojik etüdün verilerine bağlı olarak ada ve yol düzeni yeniden tasarlanmıştır.

Çoğunluğunda imar uygulaması tamamlanmamış bu kent parçalarında imar uygulamalarının kendi içinde bir bütün halinde ve özellikle İmar Kanunun 18. Maddesi kapsamında imar uygulaması yapılması daha doğru olacaktır. Özellikle dere güzergahlarında oluşacak kamusal yeşil alanların elde edilmesinde tek etap ve bütün halinde uygulama yapılması anlamlıdır.

Bu alanlar arasında Çorlu Deresi ıslah hattı öncelikli olarak yer almaktadır. DSİ görüşü kapsamında ıslah çalışması yapılacak dere alanlarına ait ISLAH UYGULAMA PROJELERİ kesinleşmiştir. Bu alanlardaki 18. Madde uygulamasının, dere ıslah uygulama projelerinin kesinleşmesi sonrası değişecek veya aynı kalan imar planlarına göre yapılması gerekecektir. Bu alanlarda ıslah uygulama projelerinin kesinleştirilmeden herhangi bir uygulama yapılamayacağı plan notları ilave edilecektir.

Aynı zamanda bu bölgelerdeki imar planlarının yapılacak projelere göre değişme ihtimaline karşı, imar uygulama sınırlarının öneri revizyon plan üzerinde tanımlanmasından bağlayıcı olacağı için vazgeçilmiştir. İmar uygulama etap sınırlarını (düzenleme sınırını) belirleme yetkisi, güncel duruma bağlı olarak, belediyesine bırakılmıştır.



4-BELEDİYEYE İLERİ YILLARA DÖNÜK YENİ BİR KENTSEL KURGU ÖNERİSİNİN OLUŞTURULMASI:

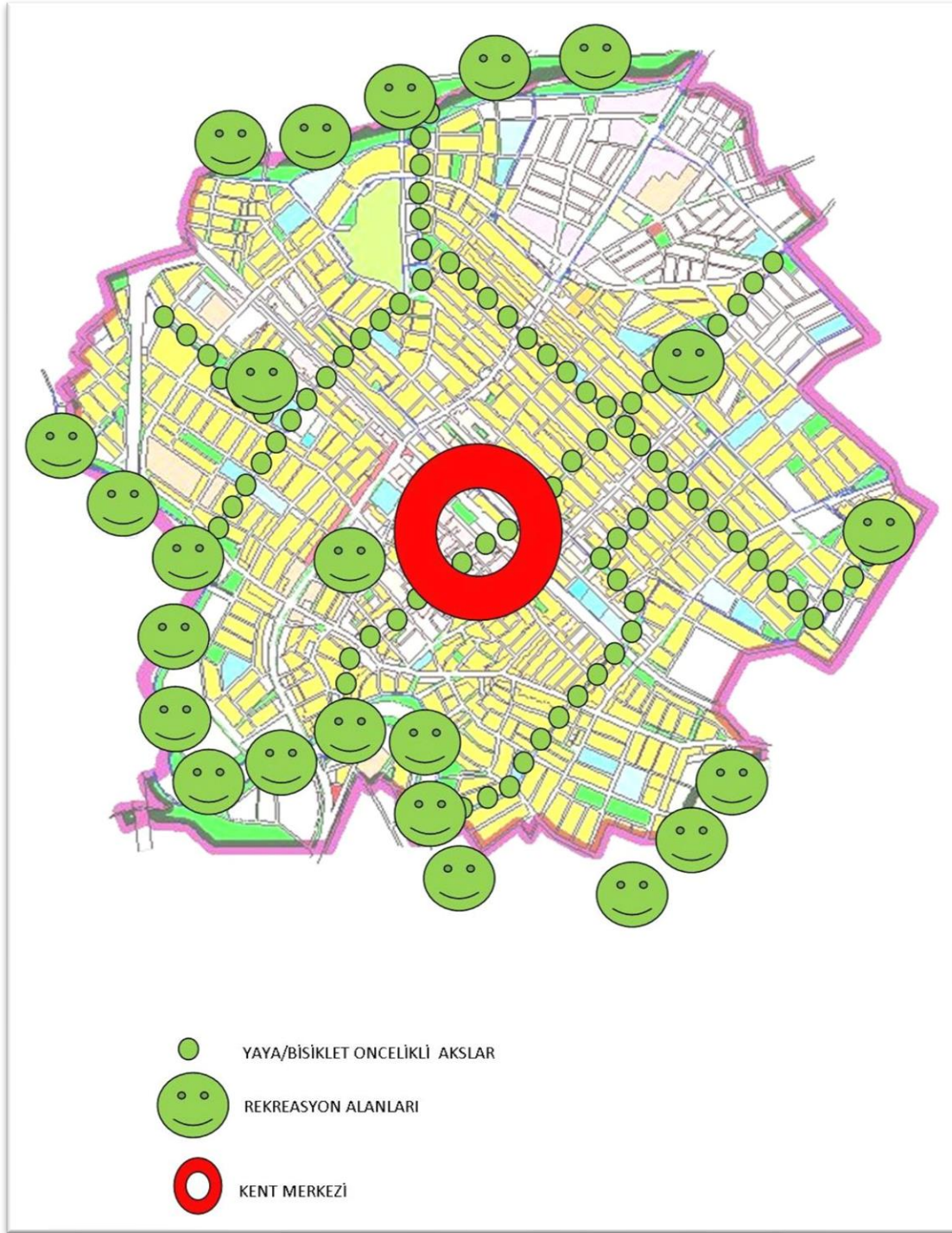
Muratlı ölçeğinde ve kapasitesinde ki bir yerel idare için önerilen “**Yaşanabilir Kentler (Liveable Cities)**” yaklaşımı formatında bir kurgunun bu imar planı revizyonları karşılanabilen başlıkları ve yapılan/yapılması gereken işlevler aşağıda tanımlanmıştır:

1-Çekici, estetik ve işlevsel kamusal mekanlar;

Dere boylarında halkın genel kullanımına açık geniş yeşil bantlar tasarlanmıştır. İmar uygulamaları ile kamu eline geçecek bu alanların kentsel tasarım ve peyzaj proje düzenlemeleri ile aktif hale getirilmesi atılması gereken öncelikli adımlardan biridir.

2-Temiz ve Güvenli, İşlevsel çeşitlilik içeren kentsel mekanlar:

Dere aksları paralelinde oluşturulan yeşil alanlar kentsel alan içerinden devam ettirilen yaya yolları ve yeşil akslarla imar planı tasarımı olarak ilişkilendirilmiştir. Yine ikinci öncelikli adım olarak bu yaya yolu güzergâhlarında yol uygulama projeleri detaylandırılarak yaya öncelikli olarak projelendirilmeli ve uygulanmalıdır. İmar planı ile bırakılan yaya yolu genişlemeleri, meydancıklar, yeşil bantlar belediye eli ile işlevlendirilerek düzenlenmelidir.



Şekil 5 Kent Merkezi, Yaya/Bisiklet Öncelikli Akslar ve Yeşil Bantlar

3-İnsan ölçeğinde, yaşlı, çocuk, engelli bireyler için konfor arz eden kentsel mekanlar:

Bu imar planı revizyonunda tanımlanan tüm Yeşil alanlar, yaya yolları sosyal donatı alanları ve diğer yol güzergahlarının tamamı uygulama projeleri olarak bu öncelikler göz önünde bulundurularak projelendirilmeli ve uygulamasına geçilmelidir.



Harita 16. Açık Yeşil Alanlar, Spor ve Rekreasyon Alanları

4-Sürdürülebilir ulaşım modları:

İmar planlama alanının tamamına hizmet verecek bir ana sirkülasyon ağında yaklaşık 23 km bisiklet yolu önerilmiştir. Bu ana akslar ile birlikte ara bağlantılarda uygulama projelerinde geliştirilmelidir. Toplu ulaşım aksları uygulanacak yaya ve bisiklet yolları, hatta dere üzerinde geliştirilecek kanal ulaşım hatları ile birlikte Muratlı ulaşım planlamasına konu edilmelidir.

Ülkemizde Hukuksal bir başlangıç belgesi ve güçlü bir idari yaptırım aracı olarak imar planlarına bu çerçevede işlerlik kazandırılması Muratlı belediyesinin inisiyatifine ve uygulama kabiliyetine kalmaktadır.



Harita 17. Bisiklet Yolları

6.2. UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

6.2.1. ULAŞIM

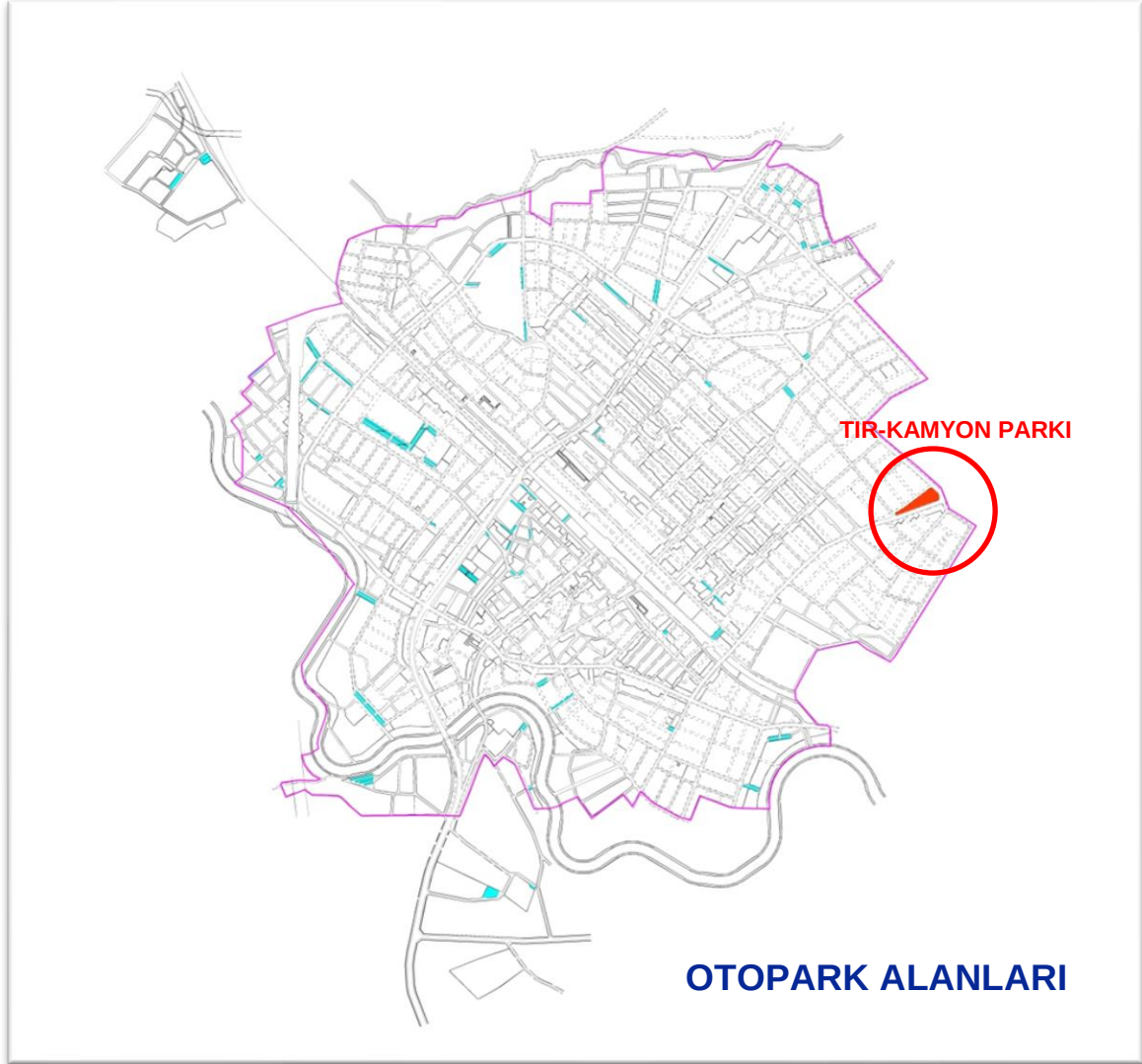
Mevcut imar planında yer alan ulaşım aksları, planın büyük bir kısmının parselasyona konu olması nedeniyle korunmuştur. Geçen 40 yılda yapılan imar planı tadilatlarında bir kısım ara yaya yolu bağlantıları kaldırılmış olmakla birlikte, önemli miktarda ada içi otopark ve yeşil aks iptal edilmiştir.

Yeni revizyon planda yeşil aks ve yaya yollarının devamlılığını sağlamak üzere mevcut yol akslarında yeni tanımlamalar yapılmıştır. Yol güzergahlarının uygun olan kısımlarında genel otopark kullanımına ilişkin ilave düzenlemeler yapılmıştır.



Harita 18. Taşıt Yolları

Bölgesel otoparklar oluşturulmasına yönelik alternatifler geliştirilmiştir. Tüm plan genelinde 2133 adet otopark alanı ayrılmıştır. Ayrıca Muratlı Belediyesi'nin talebi üzerine çevre yolu çıkışına yakın bir bölgede kamyon garajı oluşturulmuştur.



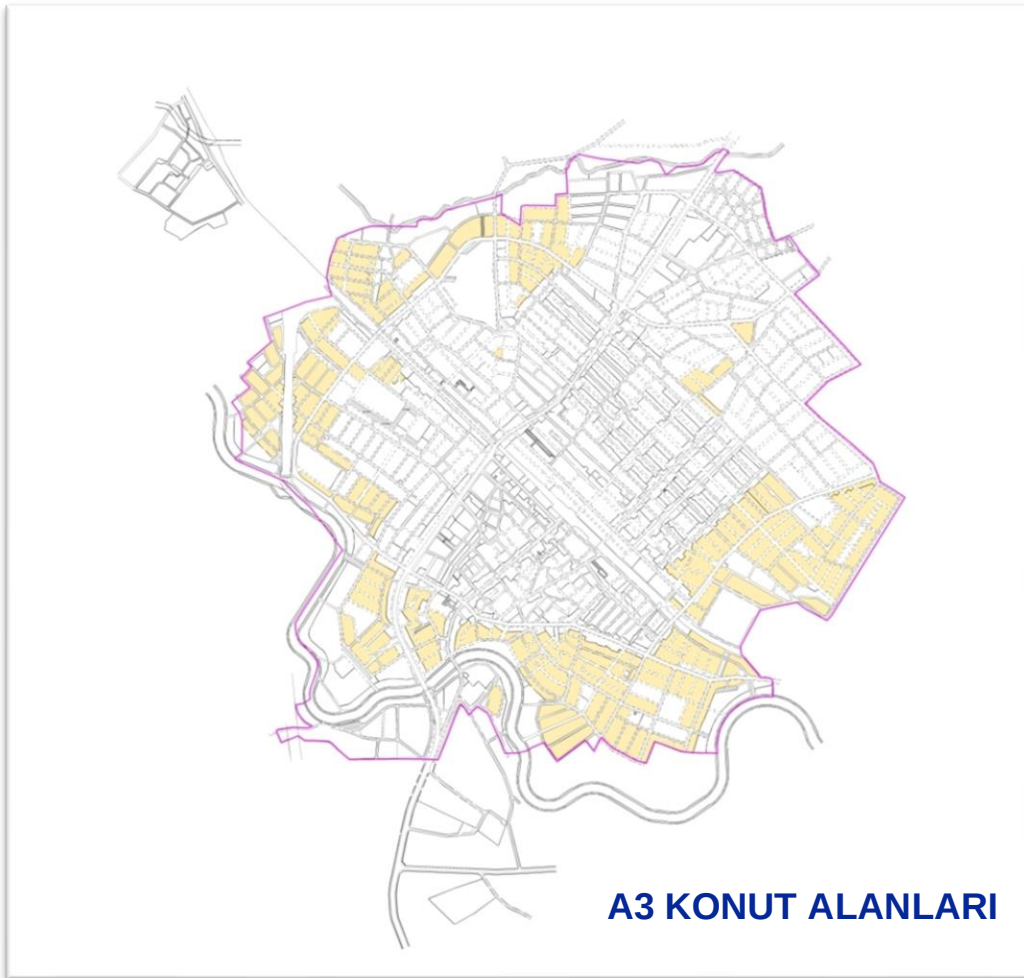
Harita 19. Genel Otopark Alanları

6.2.2. KONUT ALANLARI

6.2.2.1. KONUT ALANLARI

Mevcut imar planında A-2 konut alanı olarak yer alan yaklaşık 844.434m² ve İ-2 olarak yer alan yaklaşık 10.958m² imarlı konut alanı içerisinde, Muratlı Belediyesinin 21.10.1996 tarih ve 40/6 sayılı belediye Meclis Kararı gereğini bir kat artışı verilmiş olması nedeniyle ciddi miktarda A-3 ve İ-3 kat nizamında ruhsatlandırılmış yapı yer almaktadır.

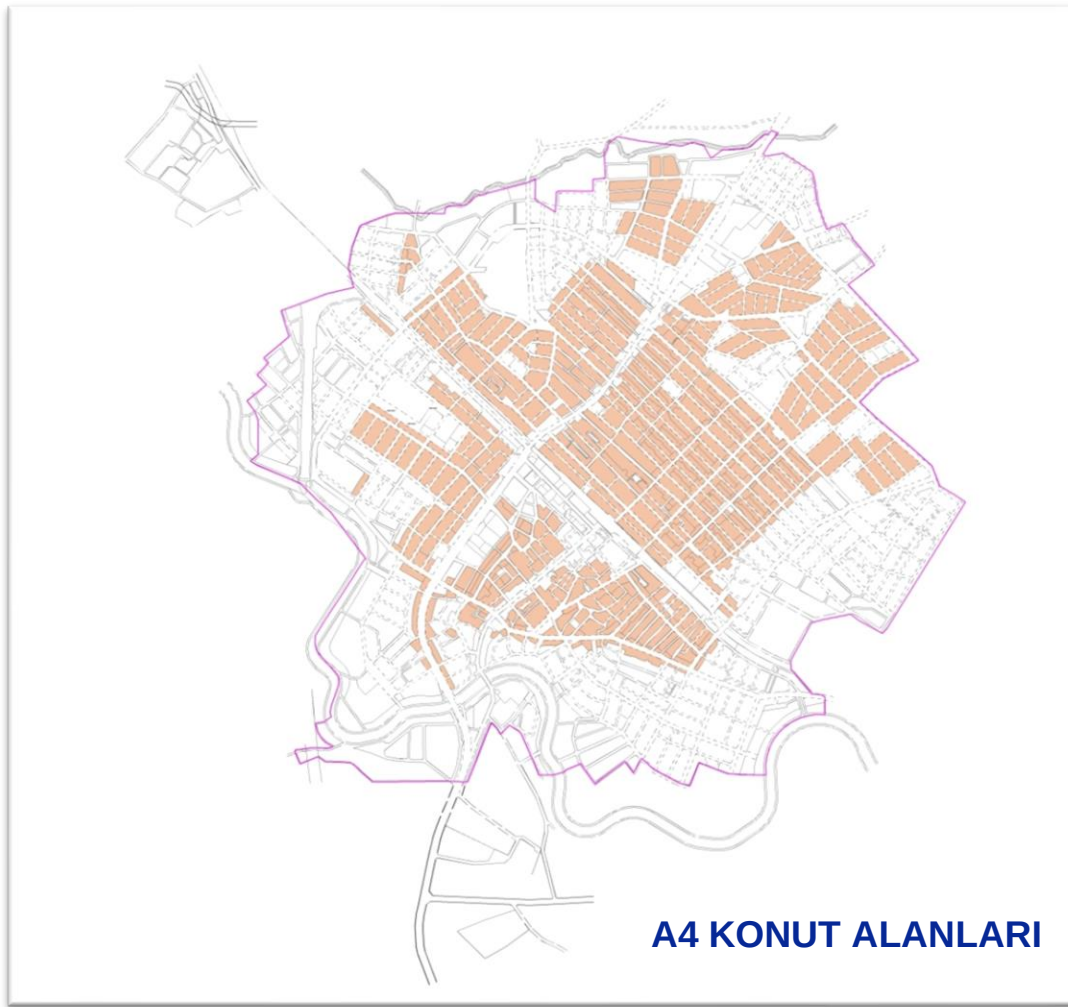
Söz konusu meclis kararı ve oluşmuş fiili durum göz önünde bulundurularak, 1996 yılından beri uygulanmakta olan meclis kararı gereği plan paftalarında bu adalardaki yapı nizamı A-3 ve İ-3 olarak değiştirilmiştir. Meclis kararı dışında kalan 389 m² A-2 konut alanı korunmuştur.



Harita 20. Ayrık Nizam 3 Katlı Konut Alanları

Yine, mevcut imar planında A-3 konut alanı olarak yer alan yaklaşık 1.217.154m² ve İ3 olarak yer alan yaklaşık 107.750m² imarlı konut alanı içerisinde, Muratlı Belediyesinin 21.10.1996 tarih ve 40/6 sayılı belediye Meclis Kararı gereğini bir kat artışı verilmiş olması nedeniyle ciddi miktarda A-4 ve İ-4 kat nizamında ruhsatlandırılmış yapı yer almaktadır.

Söz konusu meclis kararı ve oluşmuş fiili durum göz önünde bulundurularak, 1996 yılından beri uygulanmakta olan meclis kararı gereği plan paftalarında bu adalardaki yapı nizamı A-4 ve İ-4 olarak değiştirilmiştir.

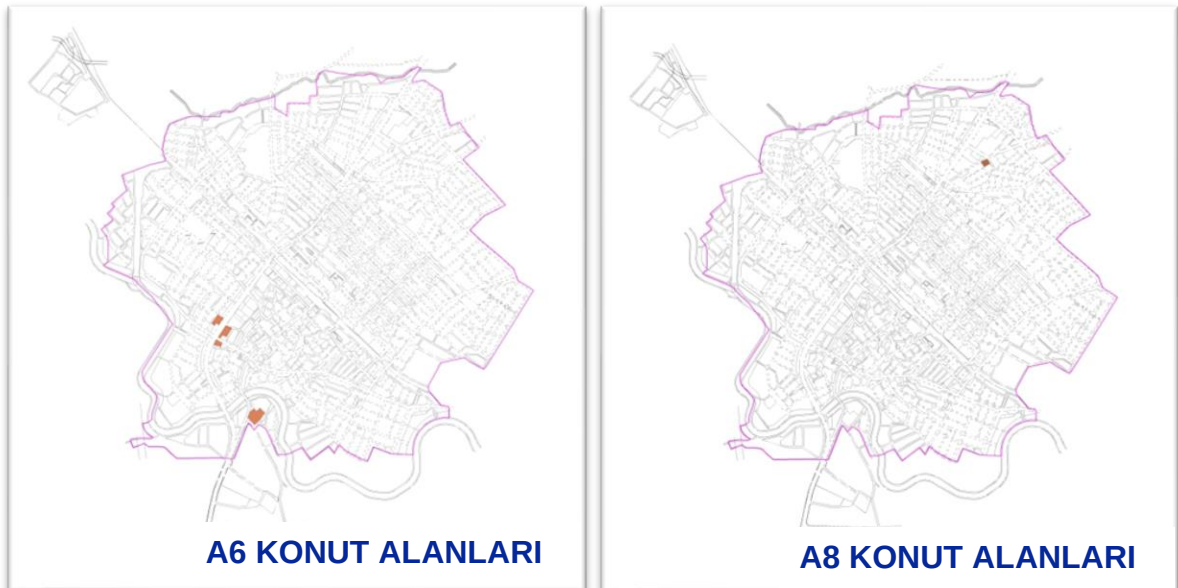


Harita 21. Ayrık Nizam 4 Katlı Konut Alanları

Mevcut yapılaşmalar göz önüne alındığında, bahsi geçen ikiz nizamlı 2 ve 3 katlı konut adalarındaki mevcut yapılaşmanın ada tamamında ikiz nizam uygulamasına imkan vermediği, ada içerisinde ayırık nizamla yapılaşmış parsellerin de bulunduğu belirlenmiştir. Bu sebeple mevcut imar planında ikiz nizam olarak belirenmiş imar adaları öneri imar planında ayırık nizam başlığı altında değerlendirilerek, bu alanlar ile ilgili plan notları ile düzenlenmiştir. Söz konusu durumlar için oluşturulmuş 9.6.3 ve 9.6.4. nolu plan notlarına göre ada içindeki boş parsellerde yapılaşmanın nasıl olacağı belediyesince kararlaştırılacaktır.

Bu düzenlemeler neticesinde planlama alanında 982227.25 m² A-3 ve 1625500.07 m² A-4 konut alanı planlanmıştır.

İmar planı içerisinde yer alan konut adalarında büyük çoğunluğu geçen yıllarda yapılmış tadilat ve revizyonlarla A-6 olarak düzenlenmiş yaklaşık 17.126m² konut alanı bulunmaktadır. Plan yürürlüğü devam eden bu planlı alanlar revizyon plan kapsamında da korunmuştur. Muratlı Belediyesi'nin talebi ve onaylı jeolojik etütler ve bölge kat nizamı göz önünde bulundurularak mevzii olarak H=serbest olarak düzenlenmiş bir imar adasındaki kat nizamı da bu revizyon planla A-6 olarak sınırlandırılmıştır.



Harita 22. Ayırık Nizam 6 Katlı(Solda) ve Ayırık Nizam 8 Katlı(Sağda) Konut Alanları

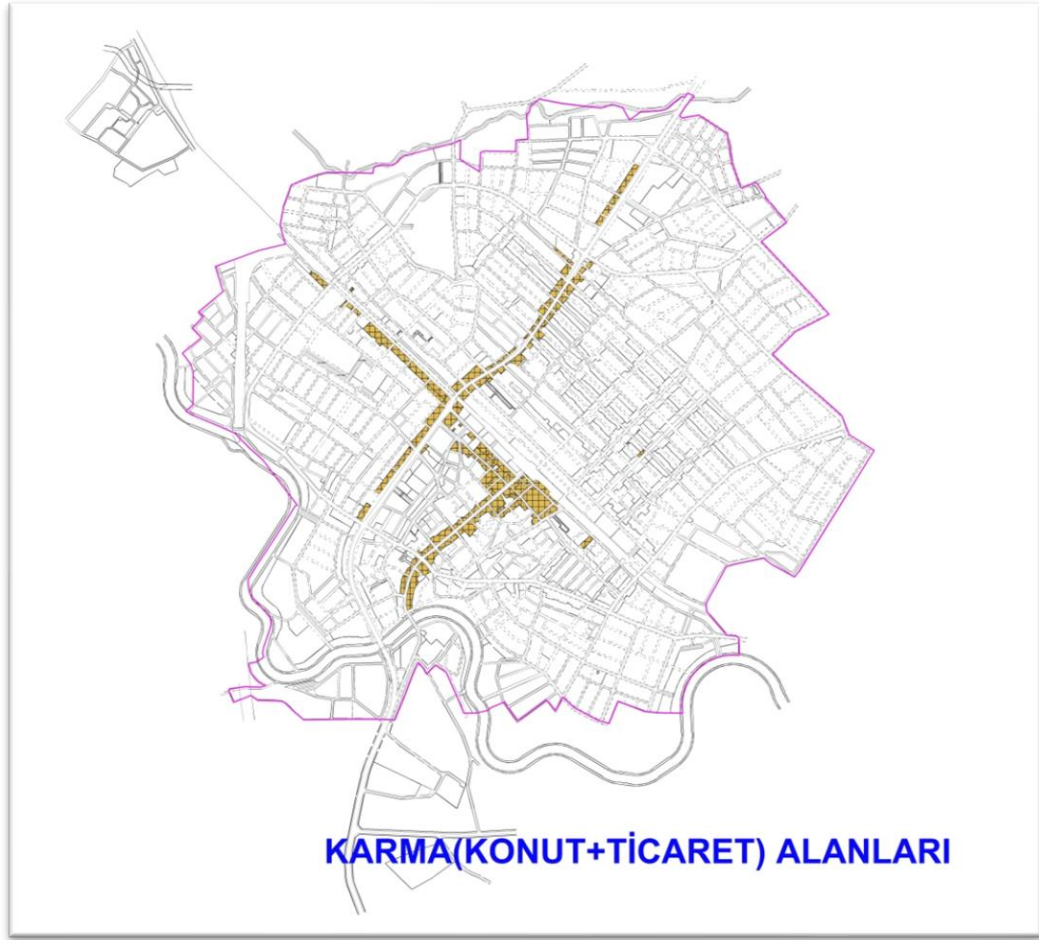


Mevcut imar plan içerisinde mevzii olarak tadil edilmiş ve yapılaşmasının tamamlamış olan A-8 yapı nizamında 2106m² büyüklüğündeki imar parseli yapı nizamı zorunlu olarak korunmuştur.

Planlama alanı içerisinde ayrıca 2181 m² B-4 yapı nizamında konut alanı ve Yençok=9.50, Yençok=12.50, Yençok =15.50 ve Yençok=18.50 olarak belirlenmiş toplam 84564 m² konut alanları da yer almaktadır.

6.2.2.2. KONUT+TİCARET ALANLARI

Revizyon plan kapsamında yer alan karma(konut+ticaret) kullanımlı alanlar; genellikle ana ticaret aksları üzerinde gelişmiş, mevcut plan tanımlaması ile konut altı ticaret olarak yürürlüğünü devam ettiren alanlardır. Bu kullanımlar, özellikle Muratlı ilçesini boydan boya geçen Mustafa Kemal Atatürk Caddesi üzerinde yer alan birkaç ada dışında tamamen zeminde ticaret kullanımı olarak kendini göstermektedir. Karma kullanımlı alanlar kent odağını oluşturan tren istasyonu ve civarındaki (Erol Okyay-Naim Sav caddeleri) bölgede yoğunlaşma ve yayılma göstermektedir. Mevcut plandaki bu kullanımlar, bu revizyon planda kentsel yayılma öngörülmediğinden lokasyon olarak kendini koruyacaktır. Artan yerleşik nüfusa bağlı olarak yine bu lokasyon civarında büyüme kaydedeilir.

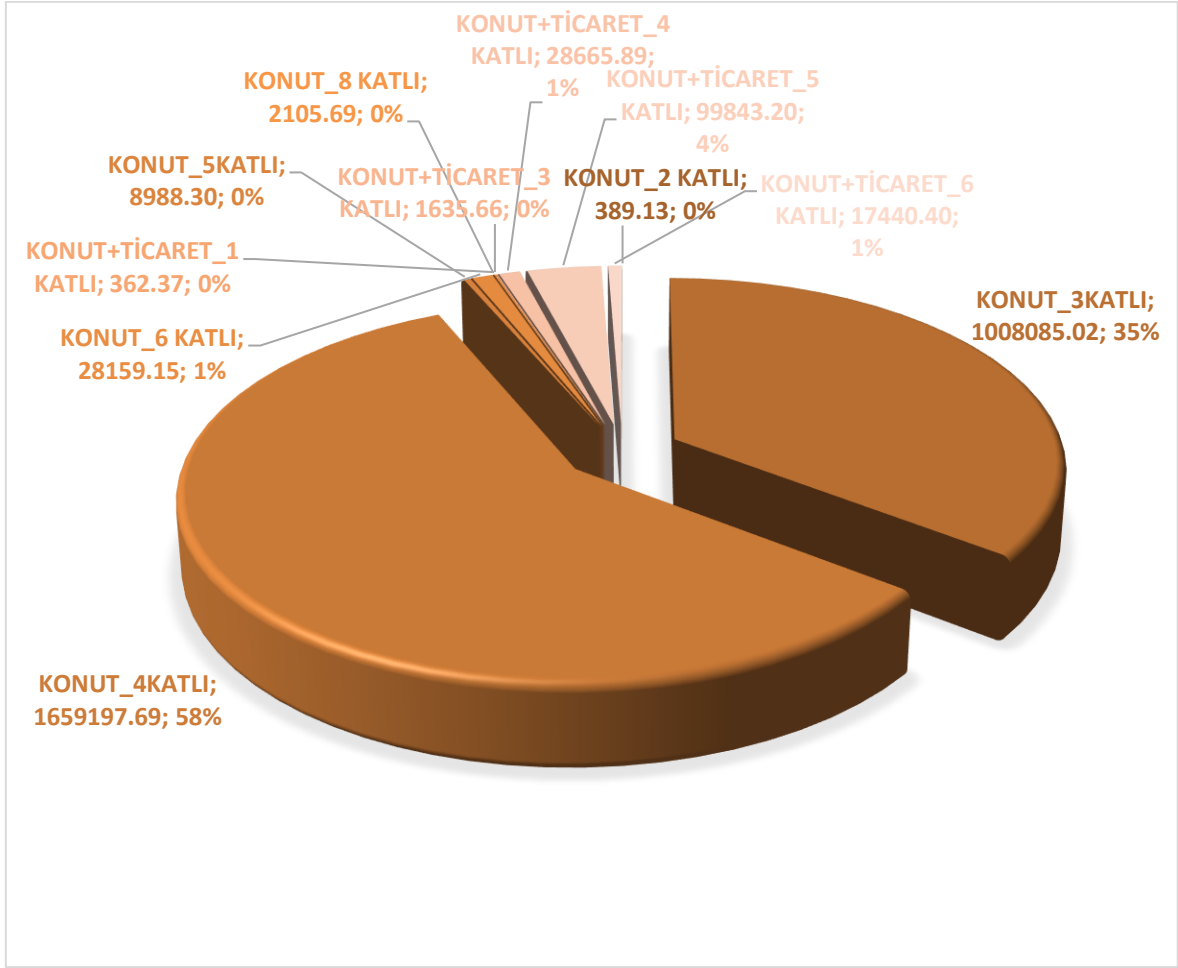


Harita 23. Konut+Ticaret Alanları

Revizyon plan kapsamında kalan konut kullanımları ile karma kullanım kapsamındaki alanlar yaklaşık 2.866.032m² civarında bir büyüklüğü sahiptir. Bu tür kullanımlar kendi içerisinde oranlandığından A-4(%43) ve A-3(%30) konut kullanımları en büyük alanı işgal etmektedir.



Grafik 5. Öneri Plan Konut ve Konut+Ticaret Alanları



6.2.3. ÇALIŞMA ALANLARI

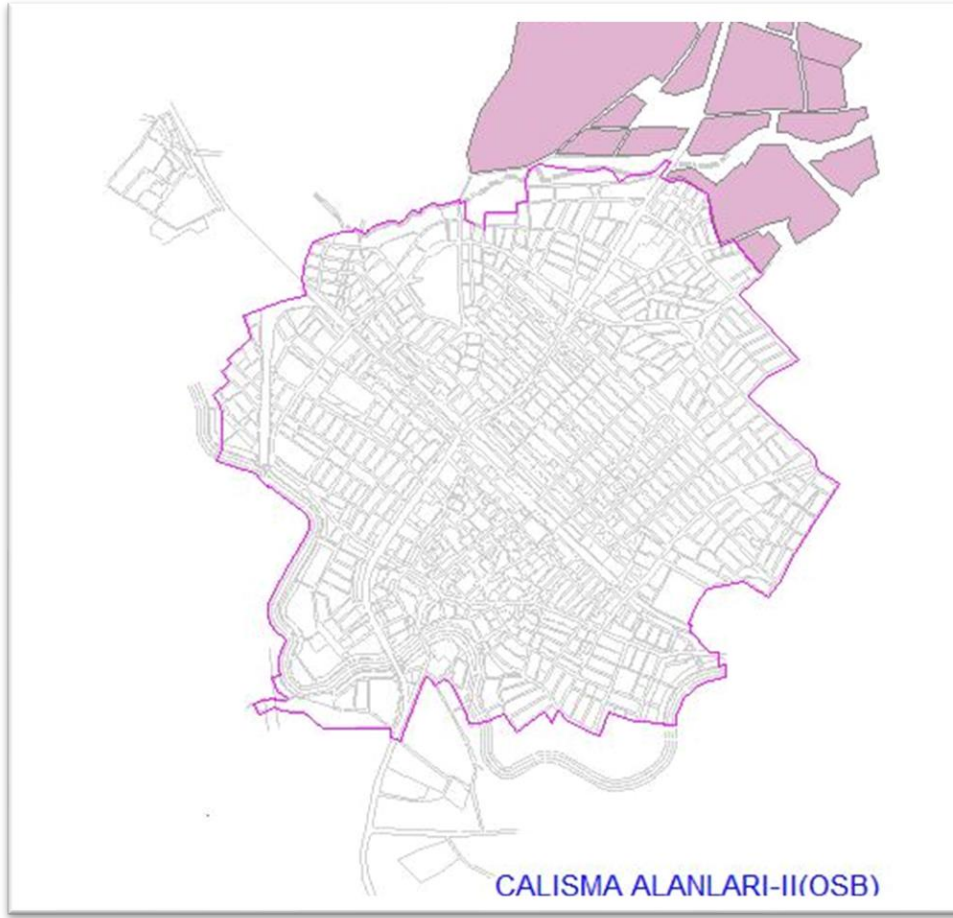
Muratlı ilçe merkezinde bu plan revizyonu onama sınırları içerisine giren konut +ticaret kullanımları dışında en önemli çalışma alanlarının sanayi ve küçük sanayi kullanımları ve imalathaneler teşkil etmektedir.

Plan onama sınırları dışında kalmasına rağmen, kuzeyden bu plan ile kenarlaşan Muratlı Organize Sanayi Alanı ilçedeki en önemli çalışma alanıdır. Planlama alanı ile doğrudan etkileşim halindeki bu bölgenin imar planları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmış olmakla birlikte bu revizyon planla etkileşimi en üst düzeydedir.

Servis sektörü kapsamında değerlendirilebilecek kamu çalışanları ise sosyal teknik altyapı kullanımları kapsamında aşağıda ayrıca ele alınacaktır.

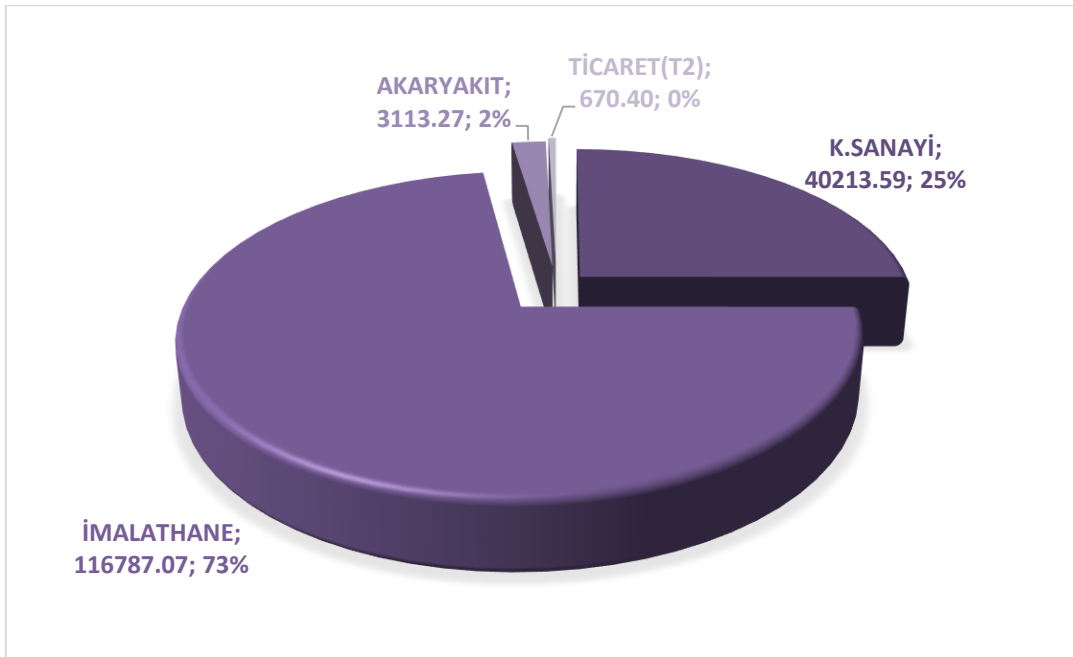


Harita 24. Çalışma Alanları Mekânsal Dağılım



Harita 25. OSB Mekânsal Konum

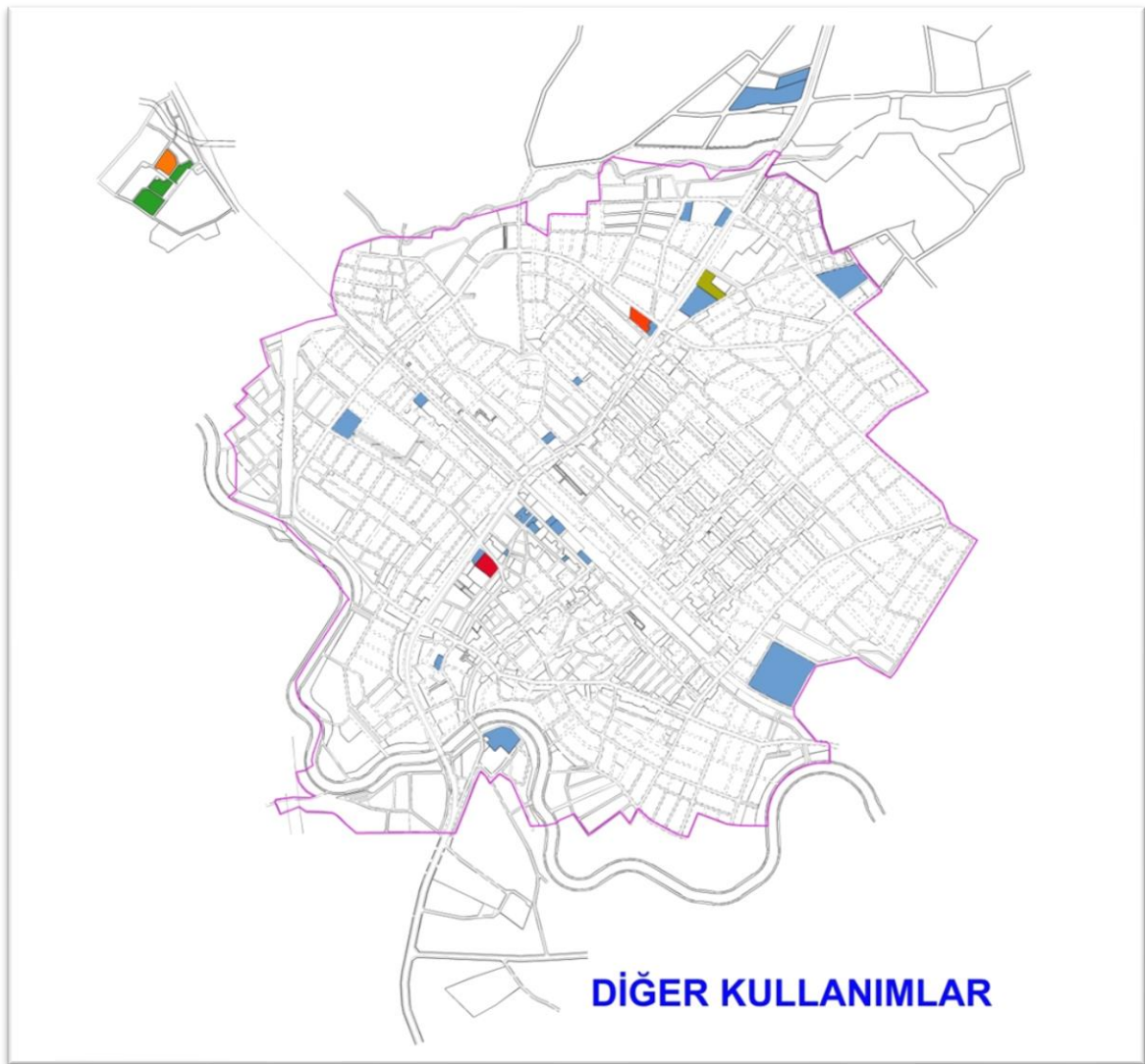
Grafik 6. Öneri Plan Çalışma Alanları Mekânsal Dağılım



Toplamda 152.710m² büyüklüğe ulaşan çalışma alanlarının toplam planlama alanı içerisindeki alansal kullanım payı %2,54'ü bulmaktadır.

6.2.4. RESMİ KURUMLAR

Planlama alanında resmi kurum ve diğer kamusal hizmetlerin verildiği alanların dağılımı değişkendir. Tamamına yakını mevcut tesislerden oluşan bu tesislerin en büyükleri; Muratlı TMO alanı ile Muratlı Açık Ceza ve İnfaz Kurumu alanıdır.

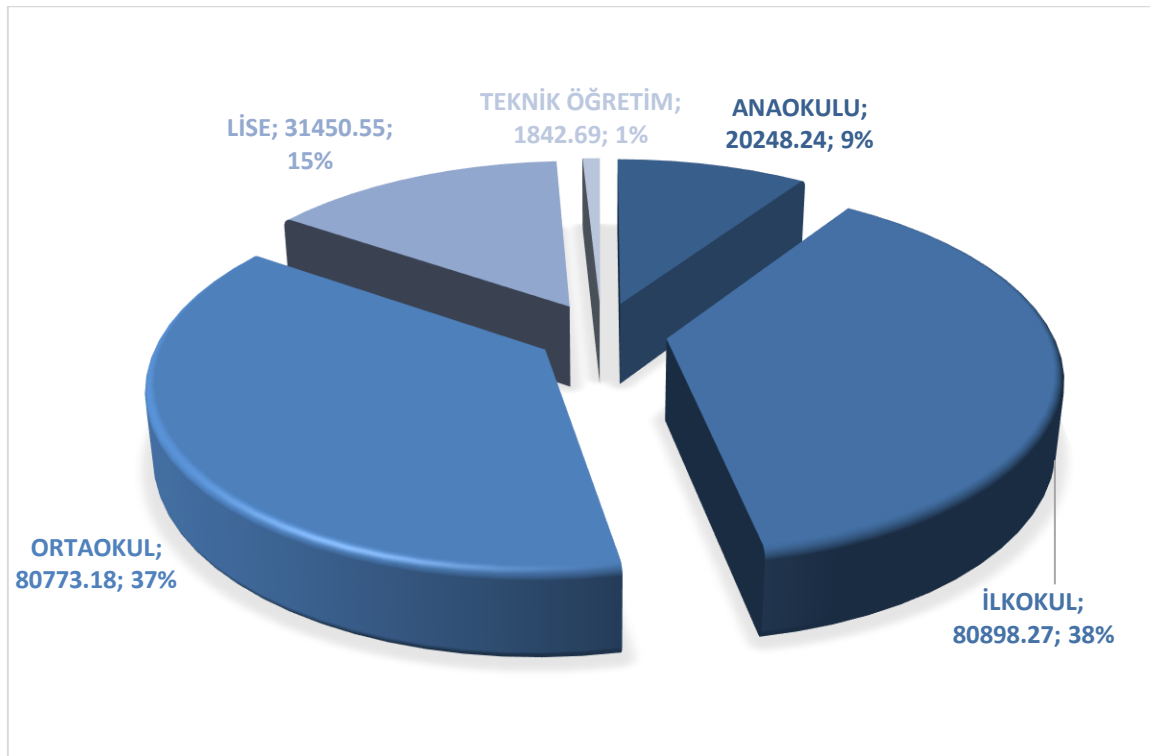


Harita 26. Resmi Kurum ve Diğer Kamusal Alanlar

6.2.5. EĞİTİM TESİSLERİ

Plan onama sınırları içerisinde yer alan eğitim kurumlarının dağılımı Grafik 7’de verilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında tanımlı standartlar plan onama sınırları dışında, komşu alanlarda yer alan, ancak Muratlı kent merkezine hizmet veren eğitim tesisleri de donatı hesabına dahil edilerek sağlanmaktadır. Bunlara ilişkin hesaplar donatı analiz tablosunda (Tablo 10) verilmiştir.

Grafik 7. Öneri Plan Eğitim Alanları



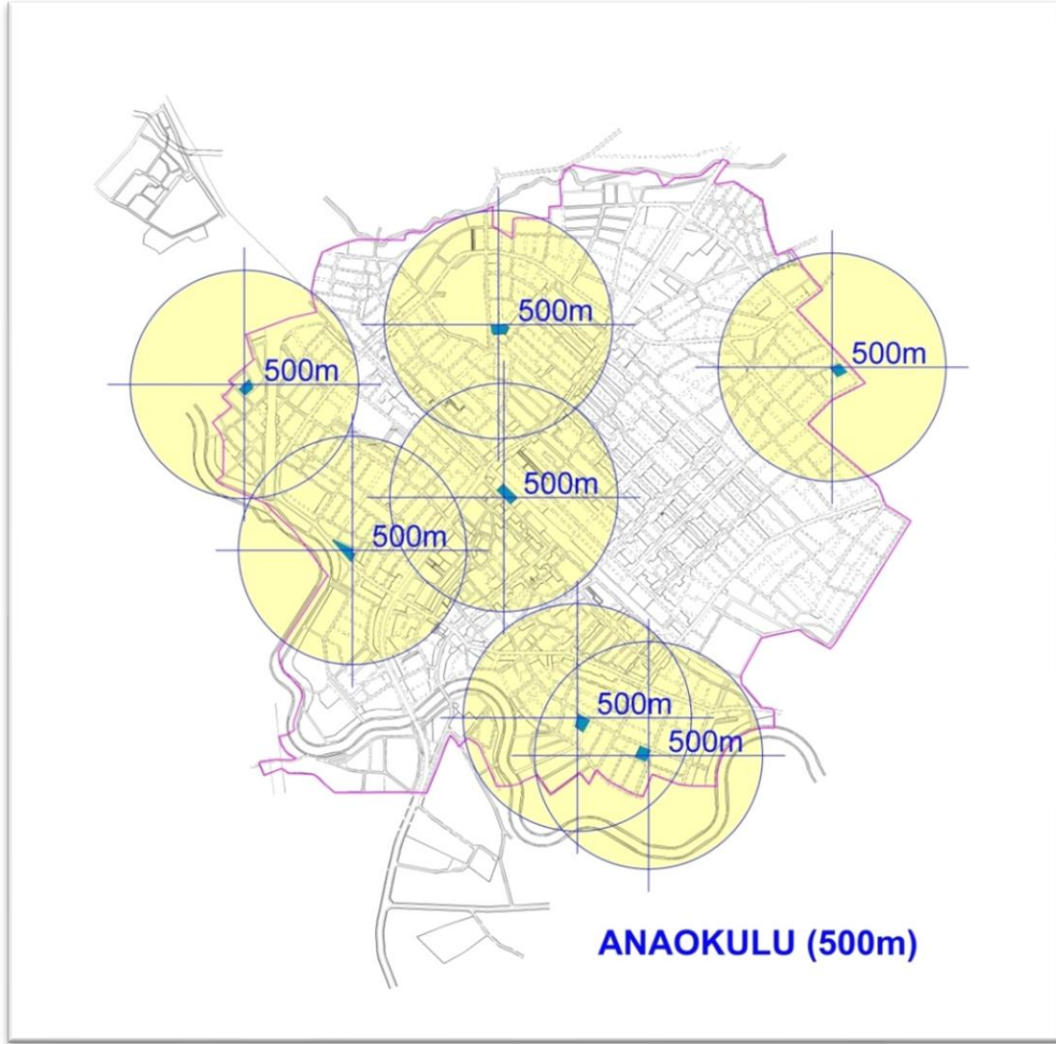
Plan onama sınırları içerisinde eğitim kurumları açısından en büyük alanı 80.773 m² ile ortaokul alanları teşkil etmektedir. Plan onama sınırları dışında donatı hesabına katılan ortaokul alanı bulunmamaktadır. Mevcut ve öneri ilavelerle gereken alansal standart plan onama sınırları içerisinde tamamen sağlanmaktadır.

Bununla birlikte, ilkokul alanları (68.380m²) ve lise alanlarına (31.581m²) ilişkin kent merkezine de hizmet veren ancak plan onama dışında kalan tesisler hesaba katılarak gereken standartlar sağlanmaktadır.

Anaokulu alanlarına ilişkin gerekli alansal standartlar ise öneri revizyon plan

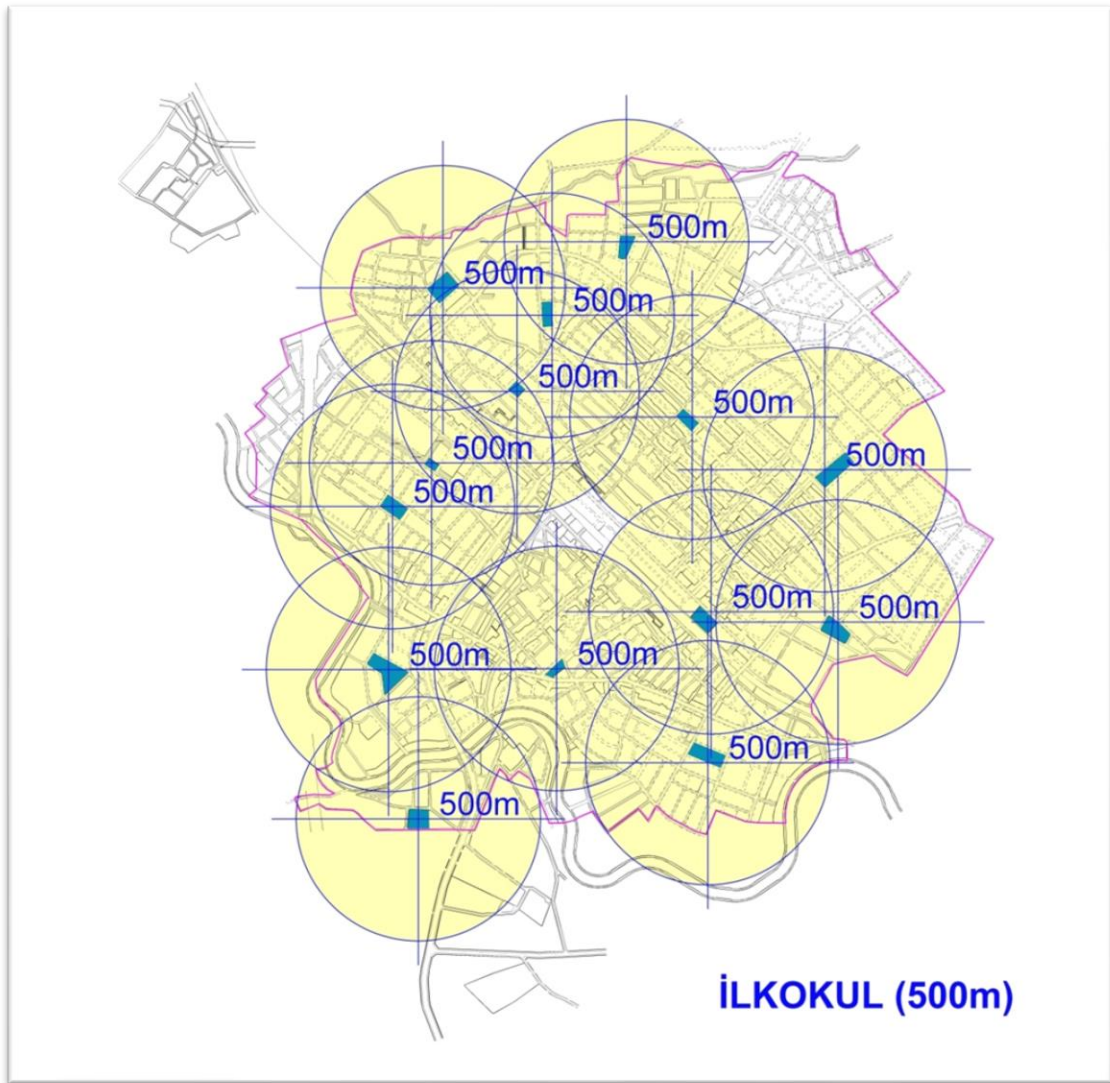
sınırları içerisinde ilave öneri anaokul tesis alanları ayrılarak sağlanmıştır.

Plan onama sınırları içerisinde mevcut ve öneri anaokulları konumları itibariyle yönetmelik kapsamında önerilen 500m erişilebilirlik kapsama alanları ile öneri planın uygun arazi durumu dikkate alınarak tasarlanmıştır. Erişilebilirlik sınırları dışında kalan kenti kuzey batısındaki alan ağırlık olarak küçük sanayi ve açık cezaevinin bulunduğu bölgedir. Ortada doğu kenarda yer alan boşluk kısımda ise ağırlıklı olarak TMO alanı ve TCDD alanları bulunmaktadır. Kentin güney batısında ise ağırlıklı olarak kent girişindeki kullanımlar ile Çorlu deresi etrafındaki yeşil –rekreasyon alanları bulunmaktadır. Plan onama sınırları içerisindeki konut alanlarının tamamına yakını 500m erişilebilirlik yarı çaplarından oluşan kapsama alanları içerisinde kalmaktadır.



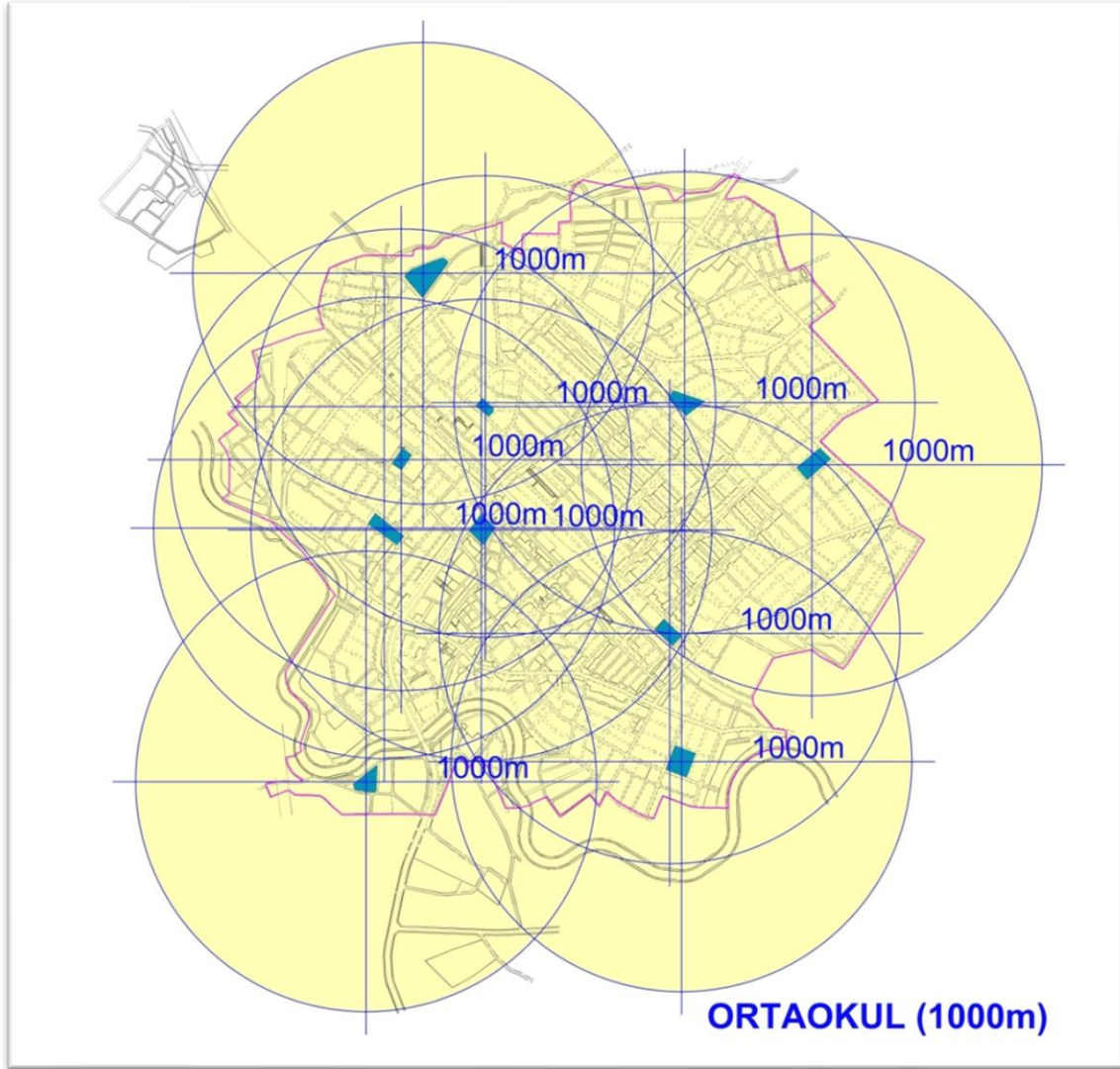
Harita 27. Anaokullarının Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

Plan onama sınırları içerisinde mevcut ve öneri ilkokullar konumları itibariyle yönetmelik kapsamında önerilen 500m erişilebilirlik kapsama alanları ile öneri planın uygun arazi durumu dikkate alınarak tasarlanmıştır. Erişilebilirlik sınırları dışında kalan kentin kuzey batısındaki alan ağırlık olarak küçük sanayi ve açık cezaevinin bulunduğu bölgedir. Plan onama sınırları içerisindeki konut alanlarının tamamına yakını 500m erişilebilirlik yarı çaplarından oluşan kapsama alanları içerisinde kalmaktadır. Plan onama sınırları dışında donatı hesabına katılan 1 adet ilkokul alanı bulunmaktadır.



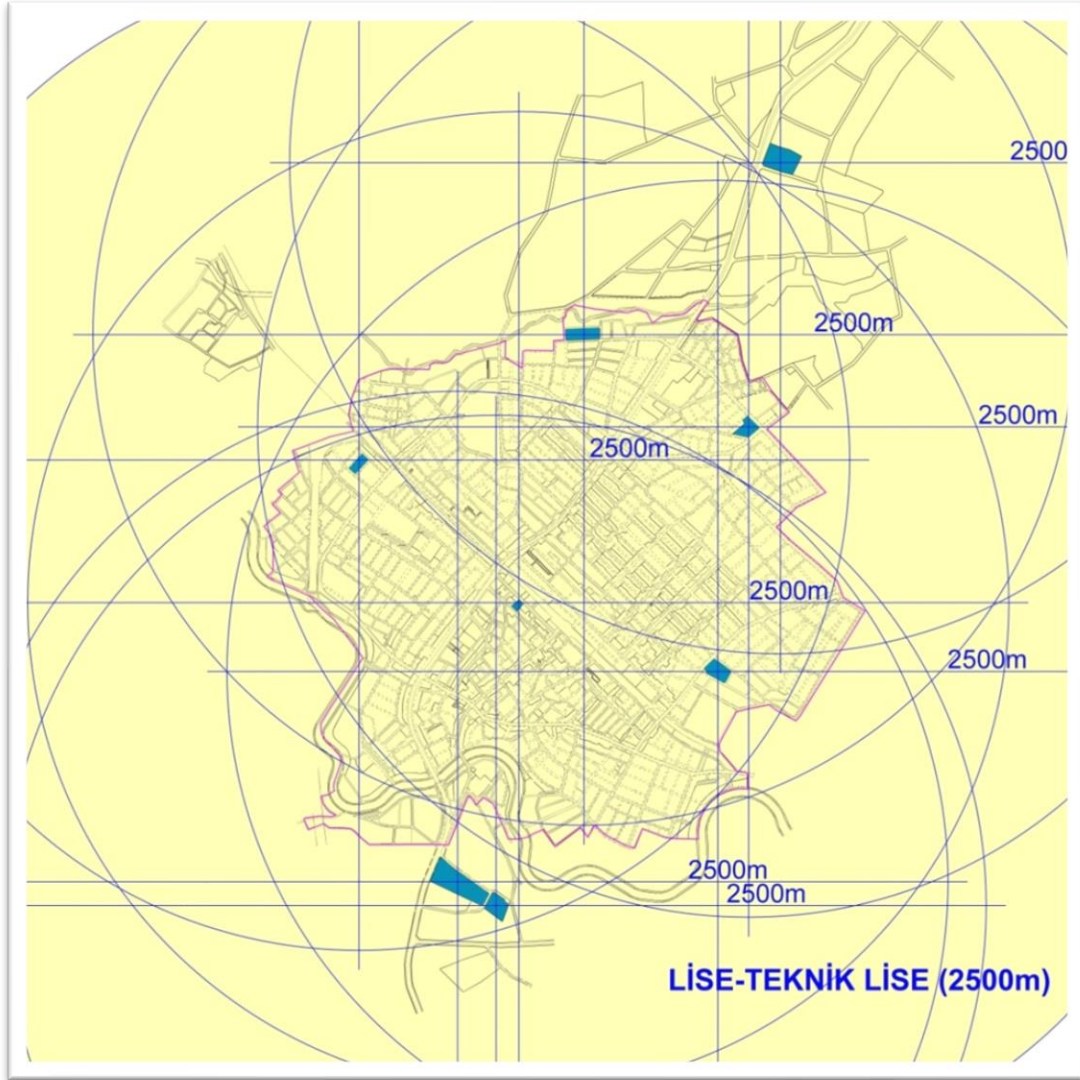
Harita 28. İlkokulların Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

Plan onama sınırları içerisinde mevcut ve öneri Ortaokullar konumları itibariyle yönetmelik kapsamında önerilen 1000m erişilebilirlik kapsama alanları ile öneri planın uygun arazi durumu dikkate alınarak tasarlanmıştır. Plan onama sınırlarının tamamı rahatlıkla 1000m erişilebilirlik yarı çaplarından oluşan kapsama alanları içerisinde kalmaktadır.



Harita 29. Ortaokulların Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

Plan onama sınırları içerisinde mevcut ve öneri liselerin (teknik liseler dahil) konumları itibarıyla yönetmelik kapsamında önerilen 1000m erişilebilirlik kapsama alanları ile öneri planın uygun arazi durumu dikkate alınarak tasarlanmıştır. Plan onama sınırlarının tamamı rahatlıkla 1000m erişilebilirlik yarı çaplarından oluşan kapsama alanları içerisinde kalmaktadır. Plan onama sınırları dışında donatı hesabına katılan 3 adet teknik lise alanı bulunmaktadır.



Harita 30. Liselerin Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

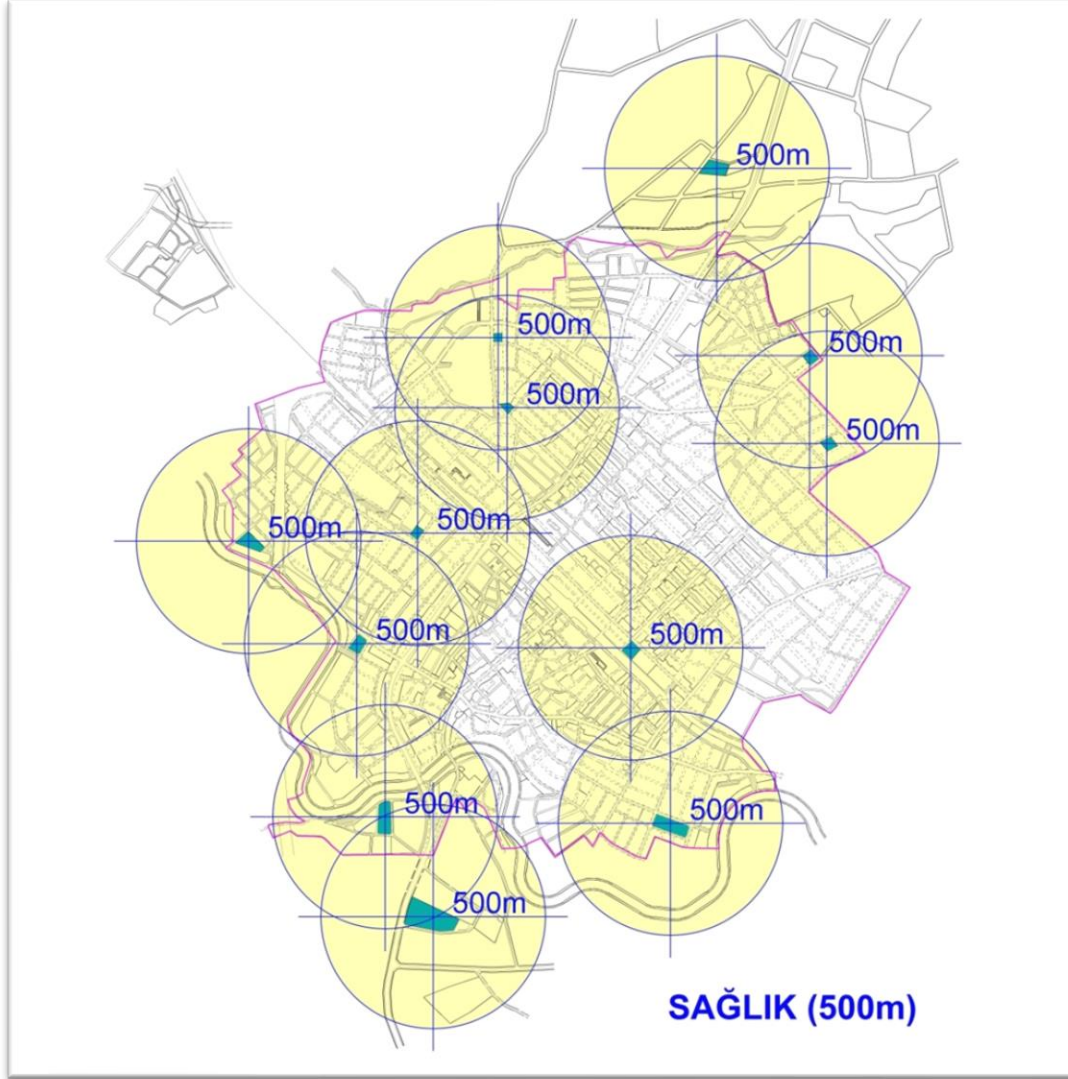
Donatı hesabına katılan bu eğitim tesislerinin yanı sıra plan onama sınırları dışında, güneyde devlet hastahane yakınında yer alan Namık Kemal Üniversitesi, Muratlı Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır.



6.2.6. SAĞLIK TESİSLERİ

Plan onama sınırları içerisinde mevcut ve öneri sağlık tesislerinin konumları itibariyle yönetmelik kapsamında önerilen 500m erişilebilirlik kapsama alanları ile öneri planın uygun arazi durumu dikkate alınarak planlanmıştır. Yeni ilave alan önerilerinin geliştirilmesinde Muratlı yerleşmesinin çok büyük bir bölümünde parselasyon işlemlerinin tamamlanmış olması sorun oluşturmıştır. İmarı kesinleşmiş kentsel doku içerisinde ilave sağlık tesis alanı önerisi yeterince oluşturulamamıştır. Bu nedenle hem konumsal hem de alansal olarak eksiklikler meydana gelmiştir. Yönetmelik standartlarının tam olarak karşılanabilmesi için gerekli alansal ihtiyaç 5194m²'dir. Şu anki Devlet hastanesinin kapasite kullanımı ve mevcut sağlık ocaklarının işlevleri nedeniyle kısa vadede zaten eksiklik oluşması söz konusu değildir. Ayrıca ilave olarak sağlık tesis alanları da bu plan ile önerilmiştir. Alansal olarak eksik kalan 5194m²'nin gelecek yıllarda fiili eksiklik olarak gündeme gelmesi durumunda zaten zorunlu kamulaştırma ile kamu tarafından elde edilmesi gereken öneri sağlık tesis alanları gibi herhangi bir imar parseli de doğrudan kamulaştırılabilir veya satın alınabilir. Kamunun kamulaştırma yükümlülüğüne girmeden yapmak isteyeceği aile sağlık merkezleri vb.. ünite birimleri zaten günümüzde kiralama veya tahsis yöntemiyle doğrudan yapı içlerinde karşılanmaktadır. Kağıt üzerinde m² alan olarak ortaya çıkan eksikliğin fiili olarak devam etmesi pratikte söz konusu değildir. Plan projeksiyon dönemi içerisinde (2040 yılı) sağlık tesisleri açısından fiili eksiklik durumunun oluşması öngörülmemektedir. Planla önerilen ve KOP kullanımında kalan sağlık tesis alanları kamulaştırma yapılmadan hayata geçirilememektedir. Kamunun kamulaştırma tercihinin yönelmesi durumunda tüm boş imar parselleri (konut, sanayi, ticaret vb..) satın alınarak veya kamulaştırılarak sağlık tesis alanına dönüştürülebilmektedir.

Plan onama sınırları dışında yer alan, Muratlı ilçesinin yanısıra diğer ilçelere de hizmet verebilen devlet hastahanesinin erişilebilirlik kapsama alan sınırının 500m olarak tanımlanması doğru olmamakla birlikte aşağıda yer alan haritada erişilebilirlik yarı çapları gösterilmiştir.

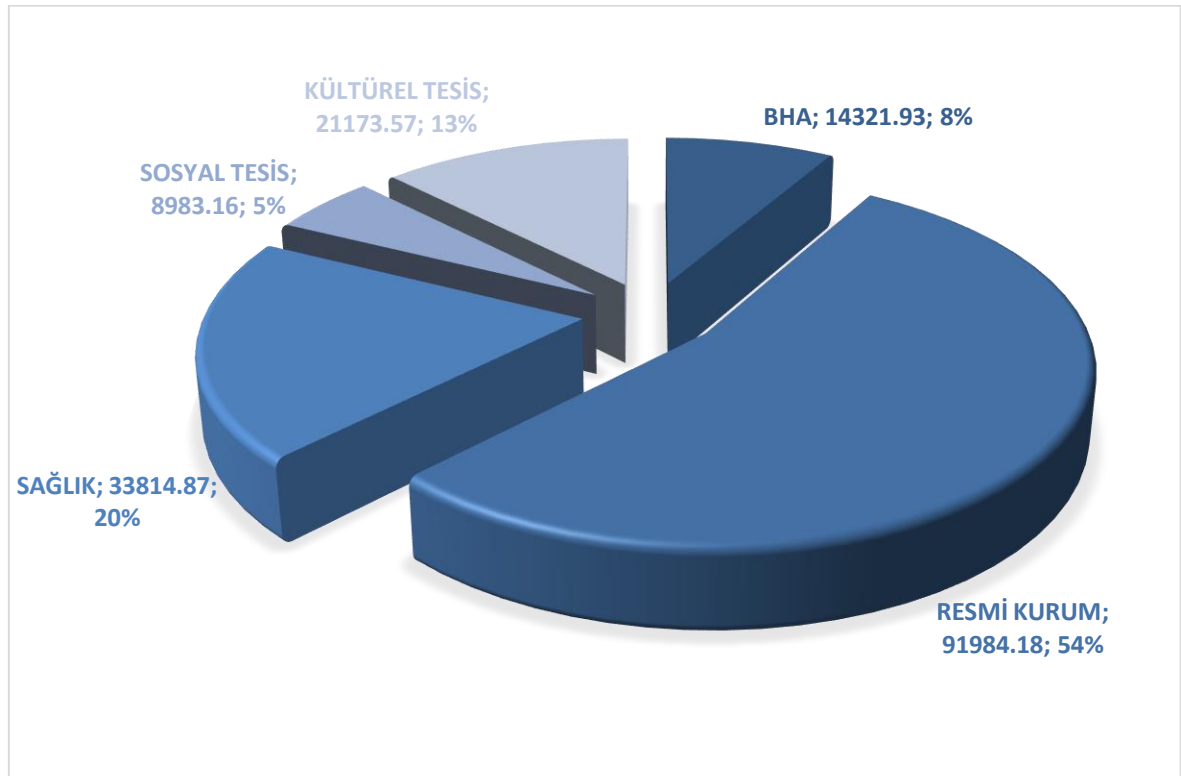


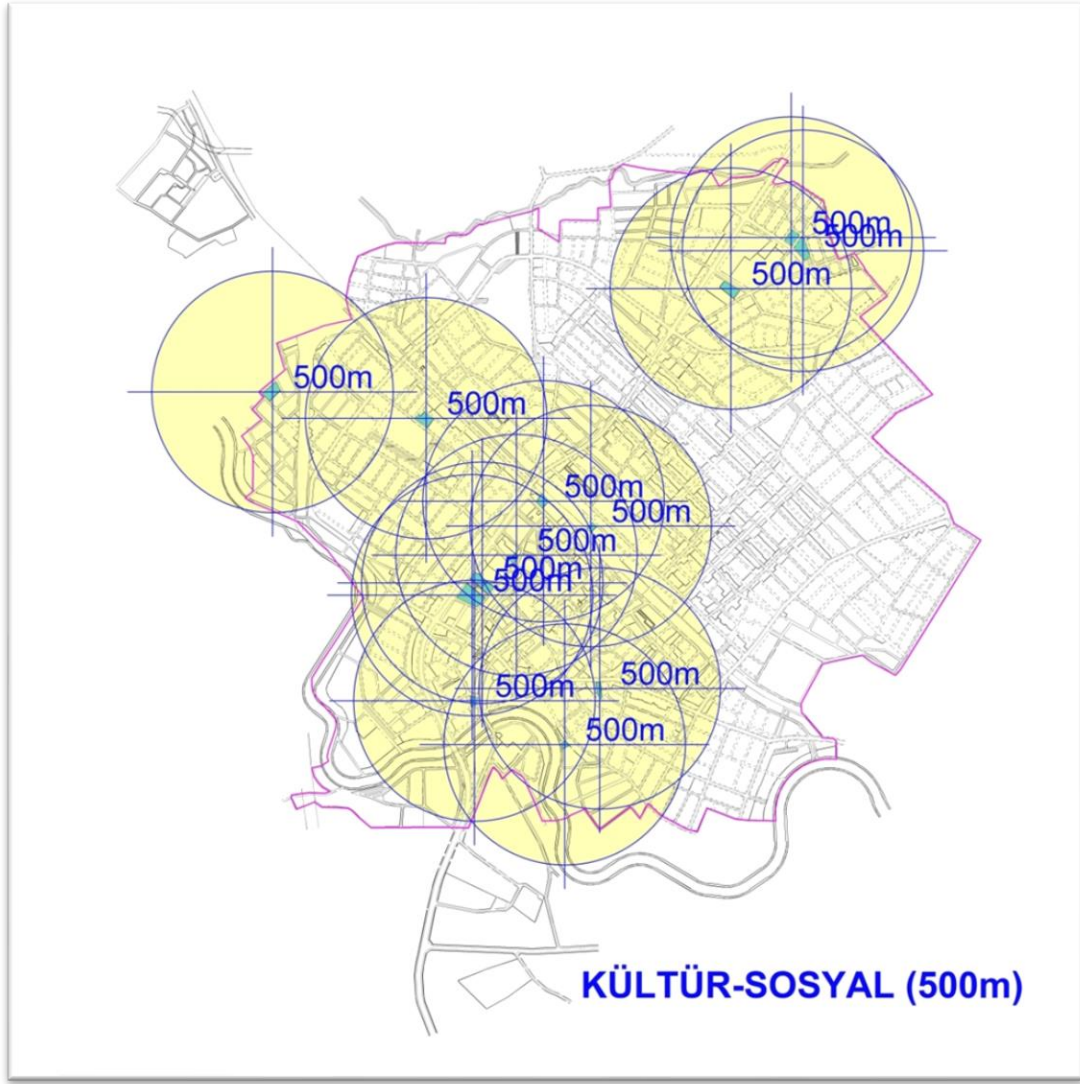
Harita 31. Sağlık Tesisleri Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

6.2.7. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Plan üzerinde ayrılan sosyal altyapı alanları Grafik 8’de gösterilmiştir. Mevcut büyük resmi kurum alanları oransal olarak fazla yer tutmaktadır. Mevcut ve öneri sosyal kültürel tesis alanları alansal olarak yönetmelik standartları karşılamaktadır. Mevzuatlarda herhangi bir erişebilirlik mesafesi öngörülmemekle birlikte bu kullanımların onama sınırları içindeki mekansal dağılımının kent merkezinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunların önemli bir kısmı zaten mevcutta bulunan tesis alanlarıdır. Bu tesislerin bir kısmının kent geneline hitap eden özellikler içermesi nedeniyle kent merkezinde konumlanmış olmaları da doğaldır.

Grafik 8. Öneri Plan Sosyal Altyapı Alanları

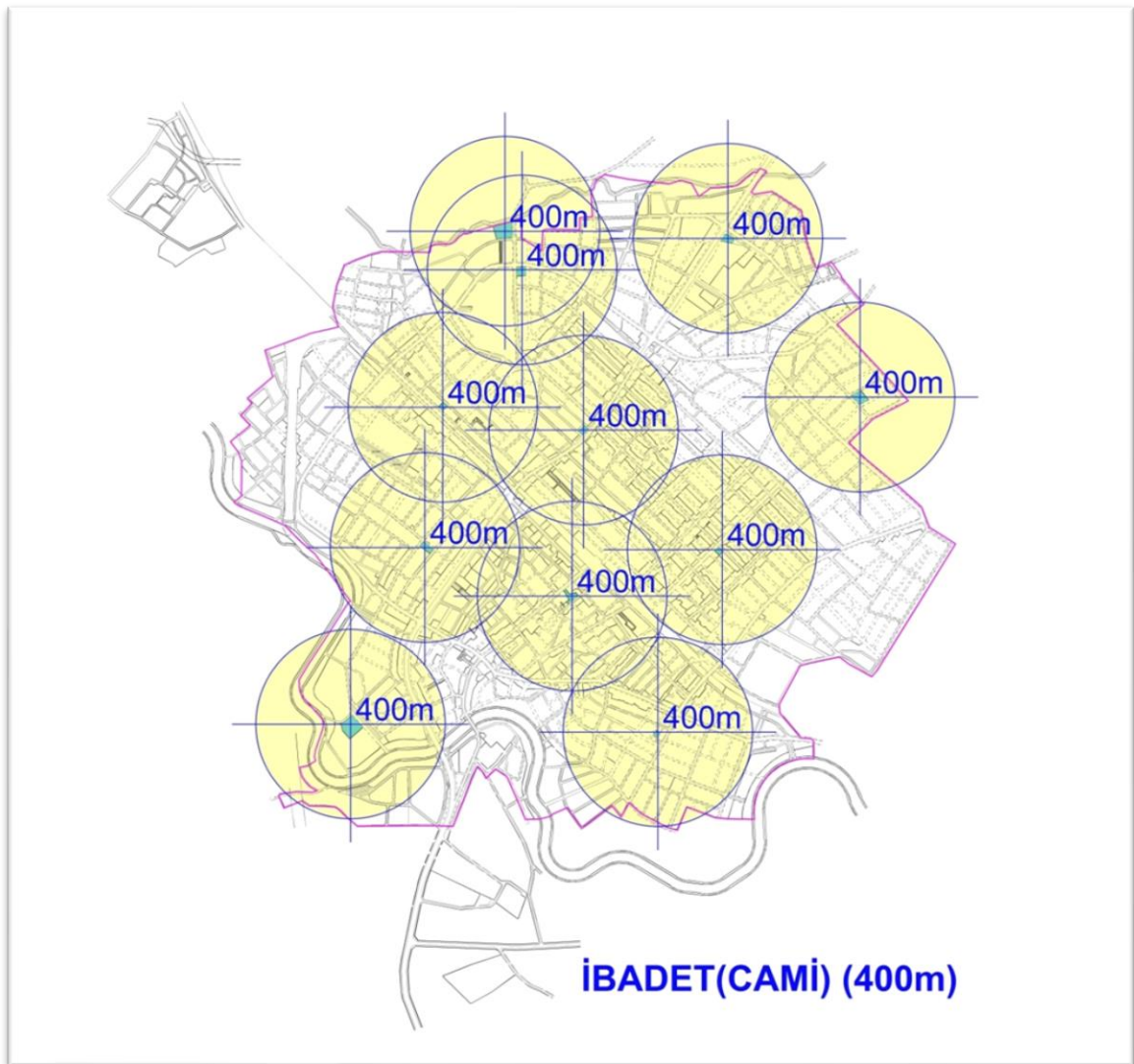




Harita 32. Sosyal ve Kültürel Alanların Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

6.2.8. İBADET ALANI

Plan onama sınırları içerisinde mevcut ve öneri ibadet alanlarının konumları yönetmelik kapsamında önerilen 400m erişilebilirlik kapsama alanlarına göre haritalanmıştır. Mevcutlara ilaveten önerilen ibadet alanları, öncelikle mevcut parselasyonun uygunluğu dikkate alınarak tasarlanmıştır. Mevcut doku içerisinde önerilen alanlar fazla donatı alanlarının dönüştürülmesi ile elde edilmiştir. Diğer öneri alanlar ise henüz parselasyon yapılmamış planlı alanlardadır. Erişilebilirlik sınırları dışında kalan yer ise genelde kent çeperinde bulunan kenar alanlardır.

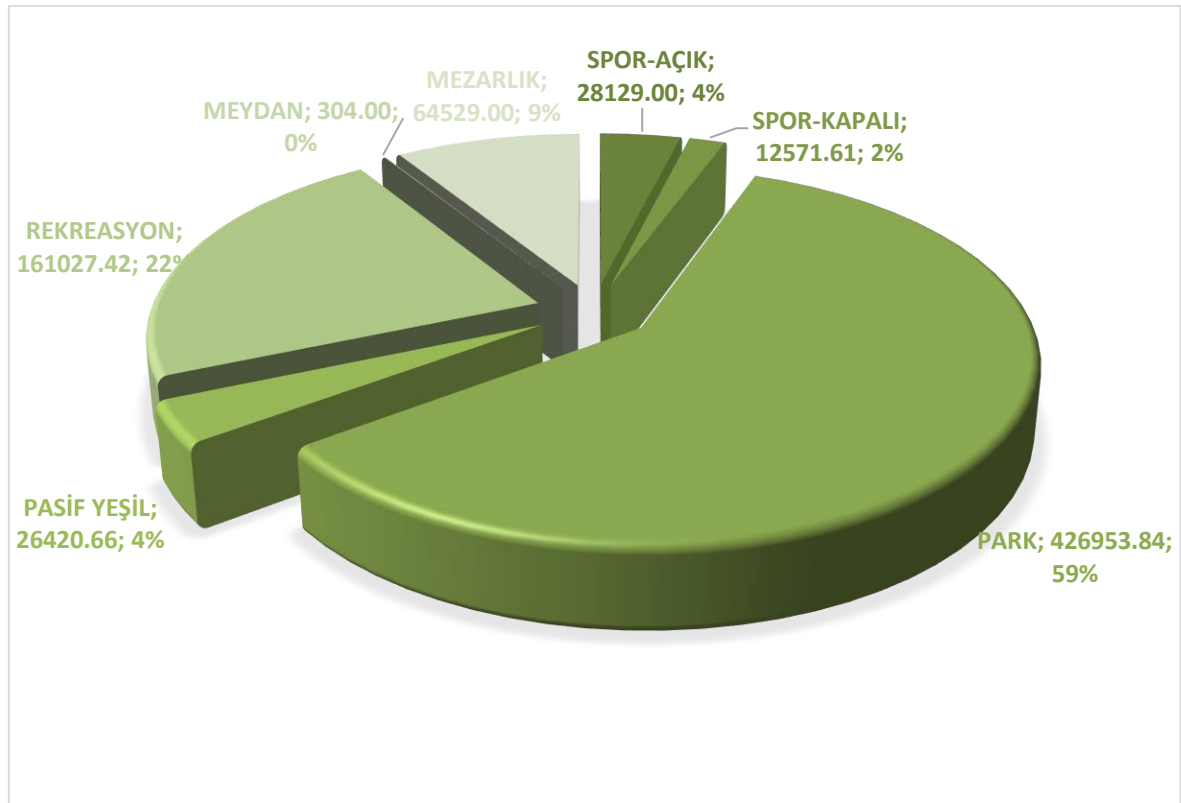


Harita 33. İbadet Alanları Mekânsal Dağılım ve Erişilebilirlik Kapsama Alanları

6.2.9. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI

Plan onama sınırları kapsamında kalan açık yeşil alanların büyüklük ve oransal dağılımı türlerine göre Grafik 9'da verilmiştir. Dere çeperlerinde taşkın sahaları kapsamında kalan park alanları (413.912m²) ile yine aynı bölgelerdeki rekreasyon alanları (169.250m²) en büyük yüzdeyi teşkil etmektedir.

Grafik 9. Öneri Plan Yeşil Alanlar



Plan sınırları içerisinde yer alan yeşil alanlar yönetmelik standartlarını projeksiyon yılı içerisinde fazlasıyla sağlamaktadır. Hatta bu plana kuzeyden komşu olan OSB alanine ait planda dere güzergahında ayrılmış yeşil alanlar bu hesaba katılmamış olmasına rağmen düzenlenmesi durumunda Muratlı kentsel alanı tarafından fiili olarak kullanılacak türde ve konumdadır.

Mevcut imar planında ve söz konusu revizyon planda önerilmiş olan yeşil alanların çok büyük bir kısmı düzenlemeye ve uygulamaya henüz konu olmamıştır. İmar uygulamaları ve kentsel tasarım projeleri ile hayata geçirilmesi gereken bu alanlardan öncelikle bütünlük teşkil eden Çorlu dere güzergahının ele alınması

önemlidir.

Plan onama sınırları dışında bulunan ve tarihi bir özellik de taşıyan İnanlı Çeşmesi ve etrafındaki yeşil alanlar da öncelikle değerlendirilmesi gereken alanlardandır.



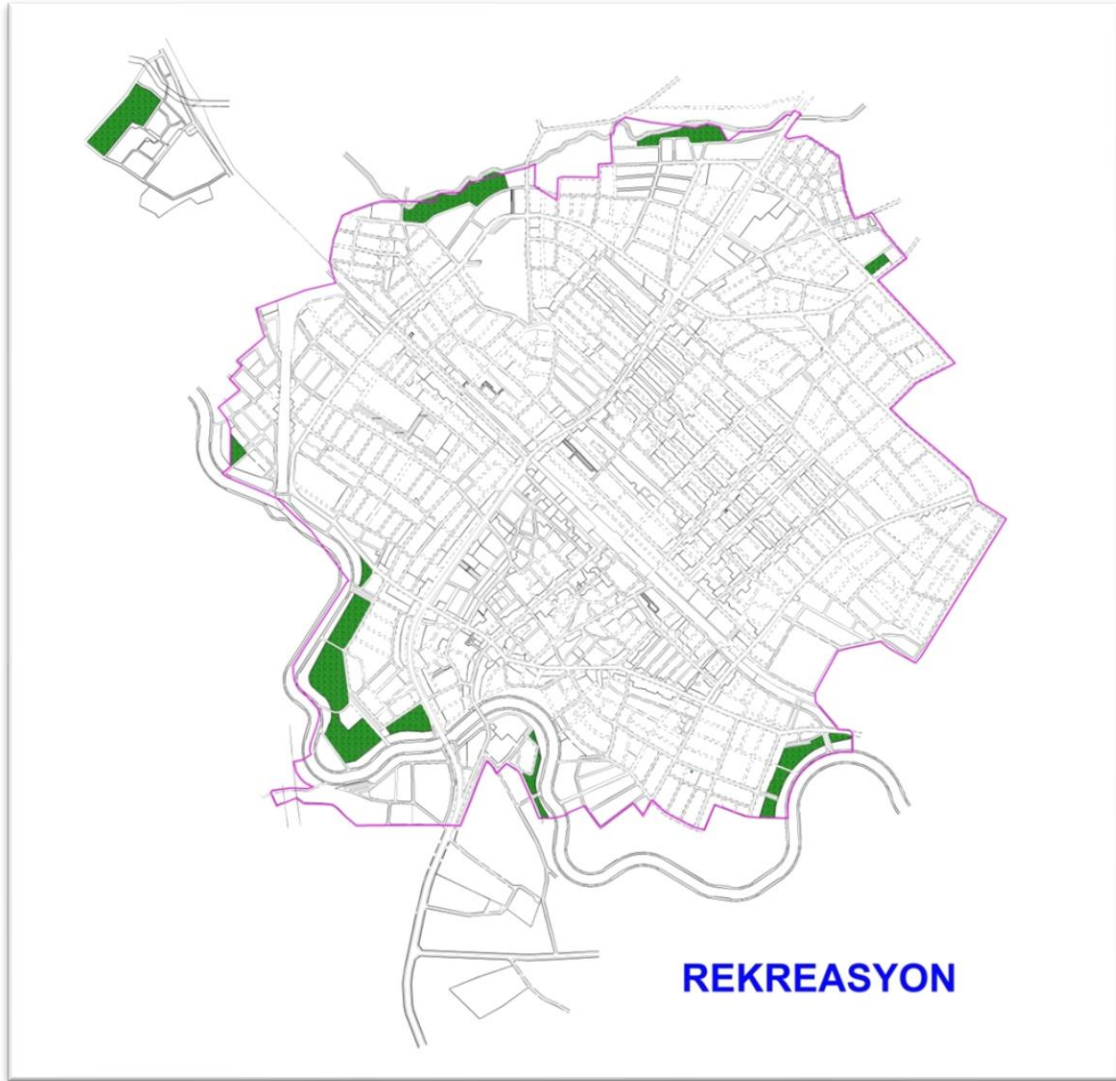
Harita 34. Açık Yeşil Alanların Mekânsal Dağılımı

Yaklaşık 3km X 2.6km ebatlarında bir alan yayılmış olan Muratlı kentsel alanında açık yeşil alan türlerinin birbirleri ile bağlantılı şekilde bir süreklilik ve bütünlük teşkil etmesine yönelik tasarım kararları geliştirilmiştir. Özellikle mevcut doku içerisindeki yeşil ve açık alan eksikliği yaya yolları ve yeşil akslar oluşturularak çözülmeye çalışılmıştır. Öneri ana bisiklet yolu güzergahı bu yeşil

alanlarla çakışacak şekilde tasarlanmıştır.

6.2.10. REKREASYON ALANLARI

Yeşil alanlar kapsamında yer almasına rağmen ayrı bir tanımlama ile ele alınan rekreasyon alanlarının önemli bir kısmı dere taşkın sahalarındaki parsellerden oluşmaktadır. Belirli ve kısıtlı bir kapalı alana sahip olarak ticari amaçlı rekreasyon aktivitelerinin yer alabileceği bu alanlar imar uygulamasında malikler üzerinde kalacaktır. Sahiplerinin imar kesintilerinden sonra bu alanları tanımlı amaçlar çerçevesinde tasarruf etmelerinin önü açılacaktır.



Harita 35. Rekreasyon Alanların Mekânsal Dağılımı

6.2.11. KENTSEL ALTYAPI ALANLARI

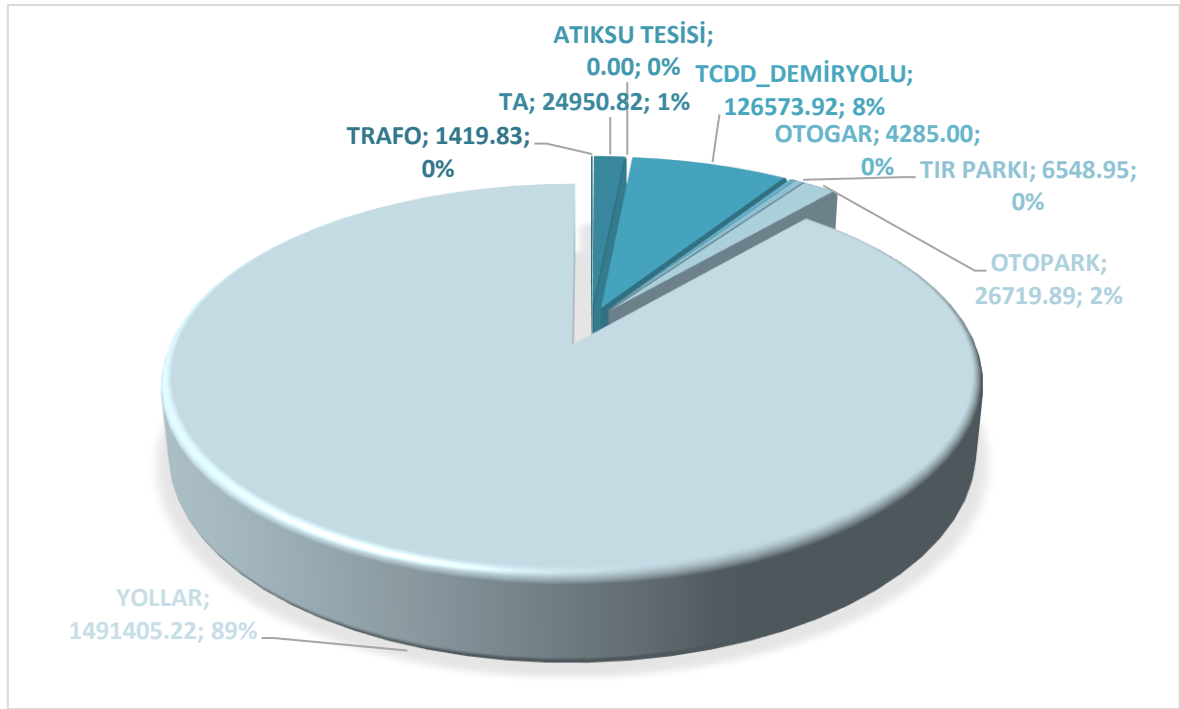
Mevcut teknik altyapı alanları dışında revizyon plan üzerinde yönetmelik standartlarını karşılamaya yönelik gerekli ilave alanlar ayrılmıştır. Teknik altyapı alanları dengeli olarak mekânsal bir dağılıma konu edilmeye çalışılırken, yine çoğunlukla imar uygulaması henüz yapılmamış alanlarda yeni alan önerileri geliştirilebilmiştir.



Harita 36. Teknik Altyapı Alanları Mekânsal Dağılımı

Teknik altyapı alanları ile birlikte öneri plan kapsamında yer alan herhangi bir standart aranmamasına rağmen bu kapsamda değerlendirilebilecek diğer alan kullanımlarının alansal dağılımları karşılaştırmalı olarak Grafik 10'da verilmiştir. Doğal olarak yol alanları 1.492.056m² ile çok büyük bir toplama sahiptir. Yolların toplam planlama alanındaki oranı ise %25 civarındadır.

Grafik 10. Öneri Plan Teknik Donatı Alanları



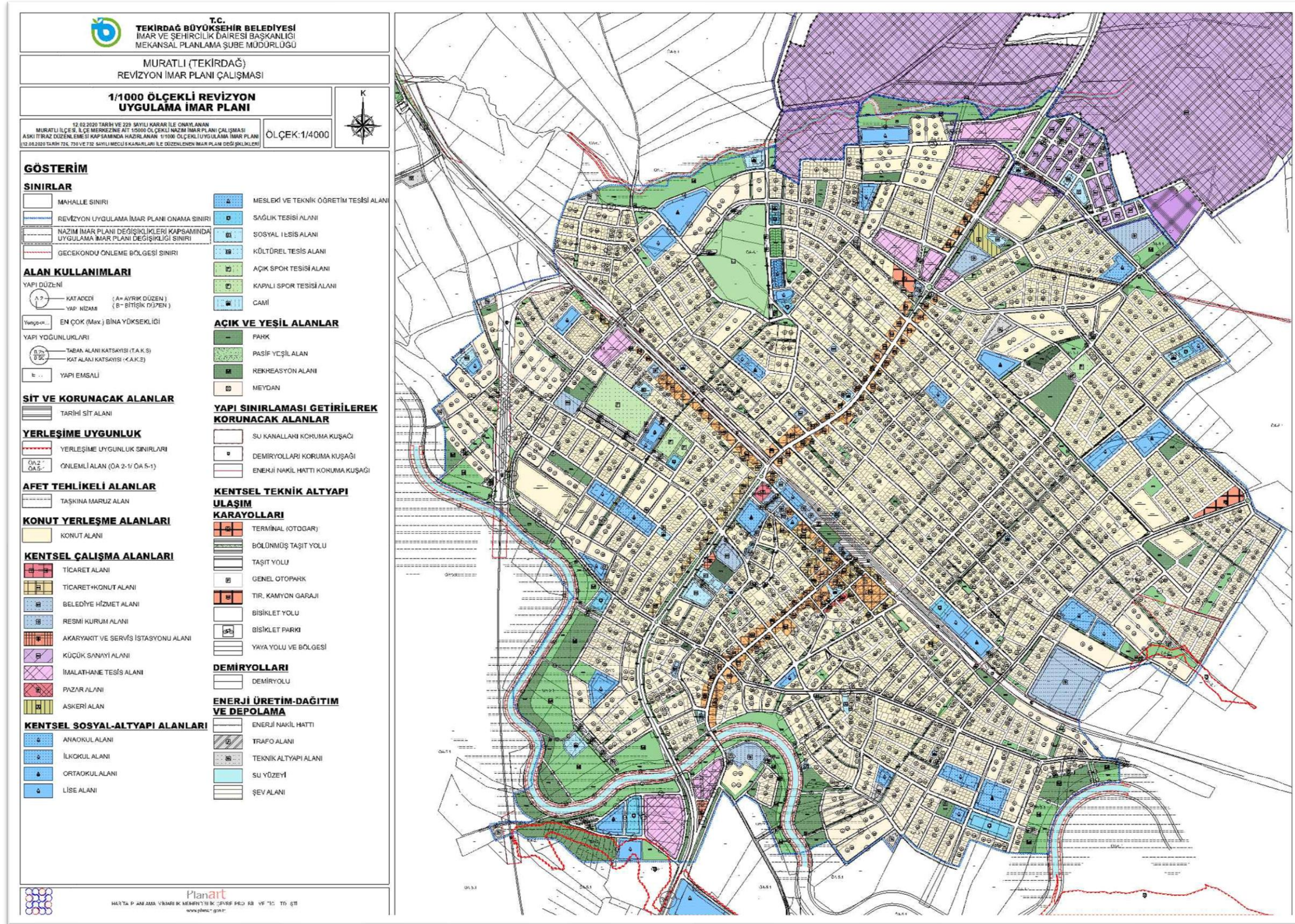


Tablo 12. Planlama Alanı Alan Kullanımları

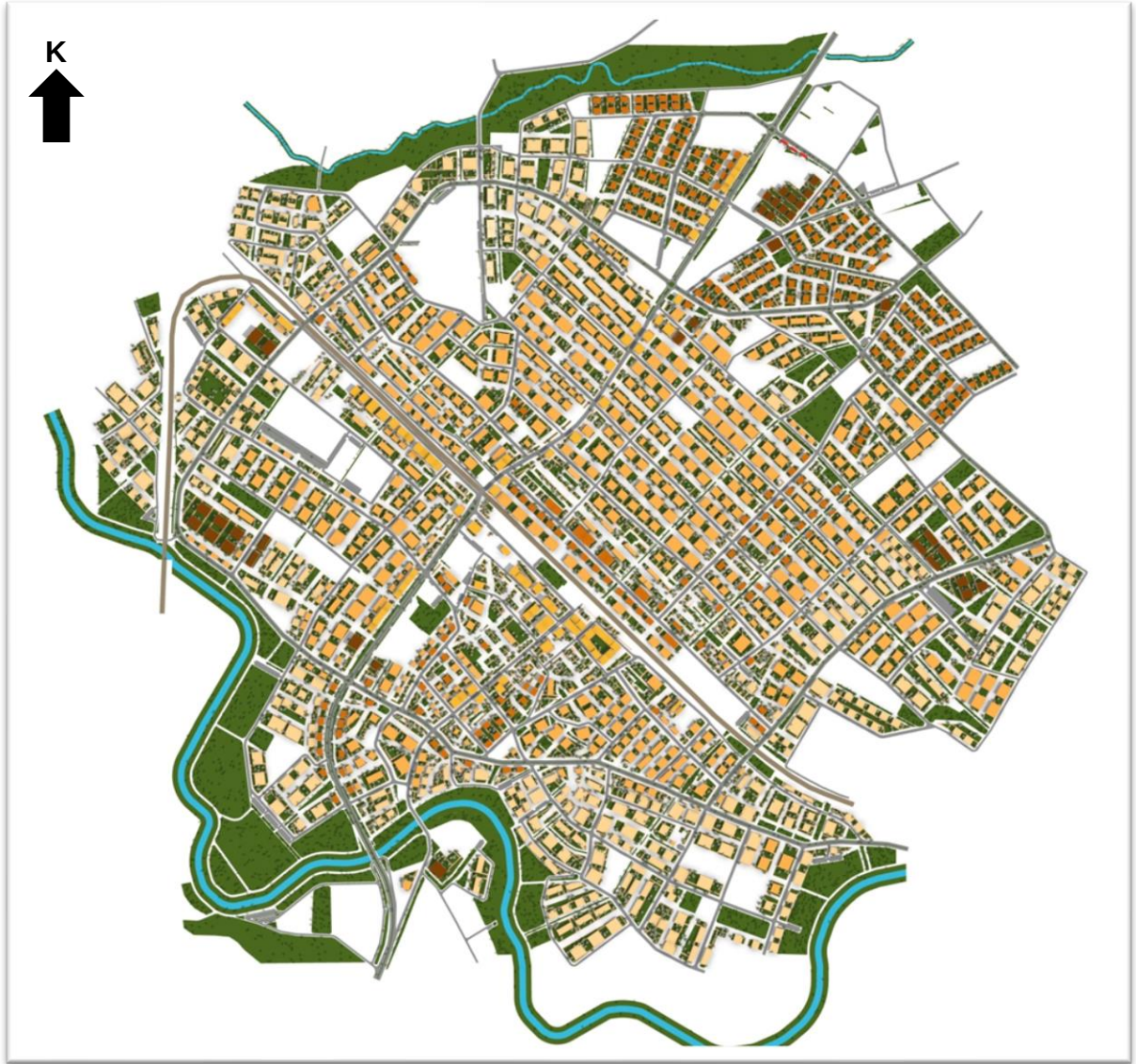
	KULLANIM TÜRÜ	ONAMA DIŞI	ÖNERİ İMAR
KONUT ALANLARI	A2		389.13
	A3 (KAKS =1.20)		178768.39
	A3 (KAKS =0.90)		804246.29
	A4 (KAKS =1.60)		1103291.92
	A4 (KAKS =1.6)		522208.10
	B4		2181.13
	A6		17126.29
	A8		2105.69
	Yençok=9.50		33026.36
	Yençok=12.50		31516.54
	Yençok=15.50		8988.30
	Yençok=18.50		11032.86
KONUT+TİCARET ALANLARI	K+T B1		362.37
	K+T B3		1635.66
	K+T B4		28665.89
	K+T B5		99843.20
	K+T B6		15077.58
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	OTEL ALANI	5644.00	0.00
	BHA		11111.93
	RESMİ KURUM		91984.18
	ASKERİ ALAN		6382.45
	K.SANAYİ		40213.59
	İMALATHANE		116787.07
	AKARYAKIT		3113.27
	TİCARET		3033.22
	PAZARALANI		5022.62
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI	ANAOKULU		20248.24
	İLKOKUL		80898.27
	ORTAOKUL		80773.18
	LİSE	30705.37	31450.55
	TEKNİK ÖĞRETİM	30371.44	1842.69
	YÜKSEKÖĞRETİM	32241.00	0.00
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK	6322.56	33814.87
	HASTAHANE	22504.00	0.00
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SPOR-AÇIK		28129.00
	SPOR-KAPALI		12571.61
	SOSYAL TESİS		8983.16
	KÜLTÜREL TESİS		21173.57
İBADET ALANLARI	DİNİ		20228.19
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	18153.00	424270.05
	PASİF YEŞİL	2234.00	26420.66
	REKREASYON	90085.00	161027.42
	ÇOCUK BAHÇESİ	11828.18	0.00



	FUAR	14825.00	0.00
	MEYDAN		304.00
	MEZARLIK		64529.00
KENTSEL ALTYAPI ALANLARI	SU YÜZEYİ	3651.35	49928.35
	SU SEV		42162.48
	TRAFO		1419.83
	TA		24950.82
	ATIKSU TESİSİ	14386.00	0.00
ULAŞIM	TCDD DEMİRYOLU		126573.92
	OTOGAR		4285.00
	TIR PARKI		6548.95
	OTOPARK	4544.38	26321.36
	YOLLAR	17726.00	1489741.52
	TOPLAM	305221.28	5926710.72



Harita 37 Öneri Uygulama İmar Planı ve Komşu Planlı Alanlar



Şekil 6. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuşbakışı Görünüm



Şekil 7. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeybatıdan Görünüm



Şekil 8. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeybatıdan Yakın Görünüm



Şekil 9. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeybatıdan Görünüm



Şekil 10. Planlama Alanı Görsel Çalışması –Kent Merkezi Güneydoğudan Görünüm



Şekil 11. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Güneydoğudan Görünüm



Şekil 12. Planlama Alanı Görsel Çalışması – Kuzeyden Görünüm



PLAN NOTLARI

Muratlı İmar planı revizyonu kapsamında yeniden ele alınan mevcut plan hükümlerinden aşağıda yer alan hükümler çeşitli nedenlerle (parantez içerisinde) yeni plana aktarılmamıştır.

PLAN UYGULAMA KOŞULLARI

- ~~— YAPI ADALARININ ORTALARINDA Kİ DAİRELER İÇİNDE YAZILI OLAN KULLANMA KATSAYILARI VE NİZAMLARI TÜM ADA İÇİN GEÇERLİ OLAN YAPILAŞMA DÜZENİNİ GÖSTERİR. (mevzuat açık Gerek yoktu iptal edildi..)~~
- ~~— AYNI ADA İÇİNDE FARKLI YAPILAŞMA DÜZENİ GETİRİLMİŞSE, GEÇERLİ YAPILAŞMA ŞARTLARI ADANIN CEPHE ALDIĞI YOLLARA TEĞET DAİRELER İÇİNDE GÖSTERİLMİŞTİR. ADA ORTALARINDA KALAN DAİRELER İSE ADANIN DİĞER YOLLARINA CEPHELİ PARSELLER İÇİN GEÇERLİ OLAN DÜZENİ GÖSTERİR. (açıklamaya Gerek yoktu iptal edildi..)~~
- ~~— T.A.K.S (Taban Alanı Katsayısı) VERİLMİŞ ADALARDA BİNA TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANI VERİLEN DEĞERİ AŞAMAZ. BU DEĞERLE ELDE EDİLEN ZEMİN KULLANMA HAKKI MAHÇE MESAFELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERLE SINIRLIDIR. TAKS İLE BELİRLENEN TABAN ALANI BU SINIRLARIN VERDİĞİ ALANDA KÜÇÜK İSE BİNA KONUMU, KENDİ VE KOMŞU GÖRÜŞ MESAFESİNİ ARTTIRACAK ŞEKİLDE SEÇİLECEKTİR. (mevzuat açık Gerek yoktu iptal edildi..)~~
- ~~— K.A.S.K. (Kat alanları katsayı= Emsal) VERİLMİŞ ADALARDA KAT ALANLARININ TOPLAM ALANLARININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR= VE PARSEL ÜZERİNDE YAZILI OLAN DEĞERİ AŞAMAZ. (mevzuat açık Gerek yoktu iptal edildi..)~~
- ~~— ÜZERİNDE (Ç) SEMBOLÜ TAŞIYAN ADALARDA, İKİ AYRI YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMİŞTİR. İKİ SEÇENEK AYNI İMAR ADASI ÜZERİNDE BİRLİKTE UYGULANAMAZ, ADA ÖLÇEĞİNDE UYGULAMA SEÇİLEN KOŞULLARDAN BİRİNE GÖRE YAPILIR.
1. KOŞUL: ADA ÜZERİNDE YAZILI OLAN YAPILAŞMA DÜZENİNE GÖRE İFRAZ YAPILARAK OLUŞTURULAN PARSELLERDE PLAN ÜZERİNDE YAZILI OLAN YAPILAŞMA DÜZENİ GEÇERLİDİR.~~
- ~~— 2.KOŞUL: PLANDA OLUŞTURULMUŞ OLAN ASKARİ BİR İMAR ADASI ÖLÇEĞİNDE TOPLU KONUT UYGULAMASI SÖZ KONUSU OLDUĞU TAKDİRDE, BU UYGULAMAYA OLANAK SAĞLAYACAK: KASK=0,90 VERİLMİŞ ADALARDA, TAKS=0,15, (max bina yüksekliği) h:18,50m min. BLOK ARKA V.YAN BAHÇE MESAFESİ 15 M, YOLLARA YAKLAŞMA MESAFESİ 5M. OLAN KASK= 0,60 VERİLMİŞ ADALARDA, TAKS=0,15, MAX h=12,50m. Min. BLOK ARKA VE YAN BAHÇE MESAFESİ 10m. YOLLARA YAKLAŞMA MESAFESİ 5m. OLAN YAPILAŞMA KOŞULLARI İKİNCİ SEÇENEK OLARAK VERİLMİŞTİR. (kat yüksekliği artışında yeniden jeolojik etüt gerekir. Bu tür talepler imar planı tadilatı olarak gelmeli, bu not ve Ç kullanımı iptal edildi..)~~
- ~~— ÜZERİNDE (Tİ) SEMBOLÜ TAŞIYAN, SEMBOLÜN TEĞET OLDUĞU YOLDAN, CEPHE ALAN İMAR PARSEL VEYA ADALARINDA ÜZERİNDE (N) İŞARETİ TEVHİD İŞARETİ ŞARTI, MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTINI YERİNE GETİRMİYEN İMAR PARSELLERİ İÇİN GEÇERLİDİR. BEŞ KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN MİN. BİNA CEPHESİNİN 9m. 4 KAT YAPI~~



~~YAPILABİLMESİ İÇİN 6m. 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 10m. 4 KATLI BİNALAR İÇİN 7m.'yi SAĞLAYINCAYA KADAR ARKA BAHÇE MESAFESİNİ 3m.'ye KADAR DÜŞÜRMEK, BU HALDEDE MİN. BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANAMIYOR İSE 5 KATTA MİN. 7 m. DERİNLİĞİNDE BİNA YAPTIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK TABİ OLDUĞU YAPILAŞMA ŞARTLARINI MÜSTAKİLEN YERİNE GETİREBİLEN PARSELLER KOMŞU PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ. (not yeniden düzenlendi. karma kullanımlar)~~

~~ÜZERİNDE (T2) SEMBOLÜ TAŞIYAN YAPI ADALARINDA SEMBOLÜN REĞET OLDUĞU YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÜZERİNDE (N işaretli) TEVHİD ŞARTI OLAN İMAR PARSEL VEYA ADALARINDA TEVHİD ŞARTI SADECE PARSEL CEPHESİ VEYA DERİNLİĞİ ŞARTINI YERİNE GETİREMEYEN PARSELLER İÇİN GEÇERLİDİR. BU ŞARTLARI YERİNE GETİREN PARSELLER TEVHİD ŞARTINA TABİ DEĞİLDİR. MİNİMUM YAPILAŞMA ŞARTLARI 5 KAT İÇİN MİN. BİNA CEPHESİ 9m. MİN. BİNA DERİNLİĞİ 10m. 4 KAT İÇİN MİN. BİNA CEPHESİ 6m. MİN. BİNA DERİNLİĞİ 7m. DİR. PLANDA GETİRİLMİŞ OLAN ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİ SAĞLADIKTAN SONRA BİNASI İÇİN BU ŞARTLARI YERİNE GETİREMEYEN PARSELLER YAN VEYA ARKA PARSELLERLE TEVHİD EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILABİLİRLER. ANCAK MÜSTAKİLEN PLANDA CEPHE ALDIĞI YOLUN YAPILAŞMA ŞARTINA SAĞLAYAN PARSELLER YANDAKİ DİĞER PARSELLERLE YANDAKİ DİĞER PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ. (not yeniden düzenlendi. karma kullanımlar)~~

~~ÜZERİNDE T1 VE T2 SEMBOLÜ TAŞIYAN 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 ÜÇ METREYİ SAĞLAMAK KAYDIYLA MAX. N 650m. YÜKSEKLİKTE YAPI YAPILABİLİR. (not yeniden düzenlendi. karma kullanımlar)~~

~~ÜZERİNDE (K) SEMBOLÜ TAŞIYAN ADALARDA, KOOPERATİF VEYA TOPLU KONUT ELİ İLE YAPILAN YAPILAŞMALARDA, İMAR PARSELİNİ DAHA ALT PARSELLERE İFRAZ ETMEMEK KAYDIYLA KOOPERATİF MÜLKİYETİNİN İSABET ETTİĞİ YAPI ADASINDAKİ YAPILAŞMA DÜZENLERİNİN EN YÜKSEĞİ KOOPERATİF MÜLKİYET SINIRLARININ TÜMÜ İÇİN UYGULANIR. (Gerek yoktu iptal edildi..)~~

~~ÜZERİNDE (D) SEMBOLÜ TAŞIYAN ADALARDA, MEVCUT KONUT VEYA İŞYERLERİ BUGÜNKÜ HALİYLE KALDIKLARI SÜERECE YERİNDE DURABİLİR, ANCAK YENİ İNŞAATA MÜSAADE EDİLMEZ, FONKSİYONUNU YİTİRDİKTEN SONRA PLANDA GÖSTERİLEN KULLANIŞ BİÇİMİNE DÖNÜŞTÜRÜLÜR. (Genel not yazıldı Gerek yok iptal edildi..)~~

~~— PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ:~~

~~ÜZERİNDE KULANMA KATSAYISI VE NİZAM BİRLİKTE VERİLMİŞ KONUT GELİŞME ALANLARINDA GÖSTERİLEN BÖLÜNMELER ŞEMATİKTİR MÜLKİYETİ BELİRLEMEZ. BU İMAR ADALARINDA YENİ TEŞEKKÜL ETTİRİLECEK PARSELLER 300m2 DEN KÜÇÜK OLAMAZ. DERİNLİK VE GENİŞLİKLERİ İSE BULUNDUKLARI ADANIN YAPILANMA KOŞULLARININ VE MİNİMUM BİNA BOYUTLARI ALTINA DÜŞMEDEN OLACAKTIR. yeniden düzenlendi..)~~

- ~~• TEK SIRA İMAR PARSELLERİNDE PARSELLER OKLARIN GÖSTERDİĞİ YOLDA CEPHE ALCAKTIR. ARKADAN KOMŞU PARSEL OLUŞTURULACAK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILAMAZ.~~
- ~~• GECEKONDU ÖNLEME BÖLGELERİNDE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ KOŞULU OLAN 300m2 ŞART ARANMAZ. (yeniden düzenlendi..)~~

~~— TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLARINDA~~



- ~~• TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR DA ARAZİ 5000m² DEN DAHA KÜÇÜK BÖLÜNEMEZ. TAŞKIN ALANLARI DIŞINDA KALAN KISIMLARDA VE YOLA CEPHESİ OLMA KAYDIYLA, MAX. YAPILAŞMA KOŞULLARI, KONUTLARDA: H=6.50~~

~~KAKS=0.05~~

~~TOPLAM İNŞAAT ALANI=250 m²~~

~~ÖN VE YAN BAĞÇE MESAFESİ 10m. DİR.~~ (planda tarım alanı yok, iptal edildi..)

GENEL HÜKÜMLER:

- ~~PLANLAMADA KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ YOL, ALT YAPI BANTİ, PARK, OKUL GİBİ KULLANIŞLARIN BELEDİYEYE TERKİ YAPILMADAN VE İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.~~ mevzuat açık Gerek yoktu iptal edildi..)
- ~~TAŞKIN ALANI İÇİNDE ÖNLEYİCİ DÜZENLEME YAPILINCAYA KADAR VE KARAYOLLARI KORUYUCU KUŞAĞI İÇİNDE YAPI YASAĞI UYGULANACAKTIR.~~ Gerek yok yeniden düzenlendi..
- ~~DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.~~ Gerek yok yeniden düzenlendi..)
- ~~BURADA AÇIKLANMAYAN HUSUSLAR İÇİN 3030 SAYILI KANUN KAPSAMI DIŞINDA KALAN BELEDİYELER TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE OTOYOL YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.~~ mevzuat açık Gerek yoktu iptal edildi..)

Yukarıda yer alan mevcut plan hükümleri iptal edilmiştir.

Muratlı İmar planı revizyonu kapsamında yeniden ele alınan mevcut plan hükümlerinden ve yeniden tanımlanan ilave hükümlerden oluşan öneri 1/1000 ölçekli plan hükümleri aşağıda yer almaktadır. Aşağıda yer alan hükümlerden **KIRMIZI RENKTE** olanlar mevcut plan hükümlerinden aktarılan metinlerdir.

MURATLI(Tekirdağ) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

A-GENEL HÜKÜMLER

1-BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE; "3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "2863/5226 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "2872/5491 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİ", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ



YÖNETMELİĞİ" "5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ", "PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ" İLE TEKİRDAĞ 1/25.000 ÖLÇEKLİ VE 1/100.000 ÖLÇEKLİ, İL ÇEVRE DÜZENİ PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ, İLGİLİ DİĞER KANUN, YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

2-KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DEPREM YÖNETMELİĞİNE VE 11.03.2017 GÜN İLE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLI BU İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

BU KAPSAMDA, SÖZ KONUSU MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE DE AYNEN BELİRTİLDİĞİ ÜZERE;

2.1- Bu çalışma, Tekirdağ ili, Muratlı İlçesi, 1/1000 ölçekli; F18C10B3A, F18C10B3B, F18C10B3C, F18C10B3D, F18C10B4A, F18C10B4B, F18C10B4C, F18C10C1B, F18C10C1C, F18C10C2A, F18C10C2B, F18C10C2C, F18C10C2D, F18C10C3A, F18C10C3B, F18C10C3C, F18C10C3D, F18C10C4B, F19D06A3A, F19D06A3D, F19D06A4A, F19D06A4B, F19D06A4C, F19D06A4D, F19D06D1A, F19D06D1B, F19D06D1C, F19D06D1D, F19D06D2A, F19D06D2D, F19D06D4A, F19D06D4B, F18C10B4D, F18C10C1A, F18C10C4C, F19D06A3C, F19D06D2B, F19D06D3A no.lu 38 adet, 1/5000; F18C10B, F18C10C, F19D06A ve F19D06D ölçekli 4 paftada sınırları belirtilen, yaklaşık 1000 Ha büyüklüğündeki alan için imar planına esas mikrobölgeleme etüt projesi olarak hazırlanmıştır.

2.2- İnceleme alanında yapılan toplam 108 adet 2260 m sondaj çalışmasında zemin ve kaya özellikli birimlere rastlanmıştır. Sondajlarda genel olarak Ergene Grubu, Danişmen Formasyonu ve Süloğlu Formasyonuna ait pekleşmemiş dokuya sahip, rezidüel kilaşları kesilmiştir. Kaya özellikli olarak, Karatepe Bazaltları ile nadiren derin seviyelerde Ergene Grubu ve Danişmen Formasyonu kumtaşları da gözlenmiştir.

2.3.İnceleme alanında, bu çalışma kapsamında yapılan diğer çalışmalara ve çalışmanın nihai amacı olan Mikrobölgeleme ve Yerleşime Uygunluk değerlendirmelerine veri sağlamak amacı ile 102 profil (8 hat tomografi) üzerinde, Sismik Kırılma – Çok Kanallı Aktif Kaynak Yüzey Dalgası Yöntemi (MASW(1B-2B)), 102 noktada Mikrotremör, 19 profil üzerinde 2 Boyutlu Elektrik Özdirenç ve 50 nokta Elektrik Özdirenç (DES) etütleri yapılarak değerlendirilmiştir.

2.4- İnceleme alanının topografik eğimi %0-10, %10-20, %20-30 ve %30-50 arasında değişmektedir.



2.5- İnceleme alanı jeolojisini en yaşlı birim olarak Üst Oligosen yaşlı Danişmen formasyonu(Td), üzerine uyumsuz olarak gelen Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Ergene Grubu(Te), Süloğlu Formasyonu(Tos), Karatepe Bazaltı (Qk) ve alüvyon(Qal) birimleri oluşturmaktadır.

2.6- Ergene Grubu formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %57, RQD değerleri %57, Karatepe Bazaltı formasyonundan elde edilen karotların Toplam Karot Verimi (TKV) %70 civarında, RQD değerlerinin % 44 civarında olduğu tespit edilmiştir. Danişmen formasyonu ortalama TKV%100, RQD değerleri ise % 92'dir.

İnceleme alanı güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır.

Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

2.7- **Alüvyon**; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“yumuşak” “sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılğan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Ergene Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılğan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Süloğlu Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılğan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik” “yüksek sıkışabilirlik”** özelliğindedir.

Danişmen Formasyonu Rezidüeli; Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle **“sıkı” “katı” “çok katı”** olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, **“az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik”** sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, **“kırılğan katı” “plastik katı”** özellikte olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle **“düşük sıkışabilirlik” “orta sıkışabilirlik”** özelliğindedir.



Karatepe Bazaltı Rezidüeli: Kıvamlılık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; genellikle “sıkı” “katı” “çok katı” olarak sınıflandırılmıştır. Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, “az plastik” “orta plastik” “yüksek plastik” sınıfındadır. Likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, “kırılgan katı” “plastik katı” özellikle olduğu tespit edilmiştir. LL değerine göre sıkışabilirlik; genellikle “düşük sıkışabilirlik” özelliğindedir.

2.8.İnceleme alanında yapılan sondajlardan elde edilen SPT-N30 değerlerine göre relatif sıkılık değerleri belirlenmiştir. Alüvyon; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Ergene grubu rezidüeli; **Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**, Süloğlu formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Sıkı’dır**, Danişmen formasyonu rezidüeli; **Orta Sıkı-Çok Sıkı’dır**.

2.9- Muratlı İlçesinde yeralan Karatepe bazaltı birimlerinin tek eksenli basınç dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Sınıflama aşağıdaki Tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir. İnceleme alanında yer alan kaya özellikli birimlerin nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** olarak tespit edilmiştir.

2.10.İnceleme alanında gözlenen alüvyon birimi killeri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danişmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Süloğlu Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen rezidüel Danişmen Formasyonukilleri **düşük-orta-yüksek** şişme potansiyeline sahiptir. İnceleme alanında gözlenen Karatepe Bazaltı rezidüel killeri **düşük-orta** şişme potansiyeline sahiptir.

2.11- İnceleme alanında laboratuvar sonuçlarına göre 10.00x10.00 temel boyutları ve -2.00 m temel kazısı için yapılan analizlerde taşıma gücü değerleri; Danişmen Formasyonunda

6,60 kg/cm², Süloğlu Formasyonunda 2.70 kg/cm², Ergene Grubunda 8,00 kg/cm², alüvyonda 6,80 kg/cm², Karatepe Bazaltında 6.48-91.62 kg/cm² aralığındadır. Presiyometre deneylerine göre ise taşıma güçleri 1,28-11,59 kg/cm² aralığında çıkmıştır. Alanda yapılan oturma analizlerinde ise; *SPT Deney Sonuçlarına Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,38-3,07 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 0,32-1,53 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 0,42-0,73 cm aralığında, Danişmen formasyonu Rezidüelinde 0,27-0,64 cm aralığındadır. Konsolidasyon Deneyine Göre Oturma Analizi Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 2,13-2,89 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 1,28-10,19 cm aralığında, Süloğlu formasyonu Rezidüelinde 3,03 cm, Presiyometre Deney Sonuçlarına Göre; Alüvyonda 0,09-3,91 cm aralığında, Ergene formasyonu Rezidüelinde 2,00-4,07 cm aralığında, Danişmen formasyonu Rezidüelinde 3,95 cm olarak hesaplanmıştır.*



Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

2.12- Yapılan jeoteknik hesaplamalara göre,

Zemin grubu	Alüvyon	C-Z2-Z3 / D-Z4
Yerel zemin sınıfı	Karatepe Bazaltı	B-Z2 / CZ3
	Danışmen Formasyonu	CZ3
	Süloğlu Formasyonu	CZ3
	Ergene Grubu	CZ3
Etkin yer ivme katsayısı A(0)	0.20	
Spektrum karakteristik periyotları	TA= 0.15 ve TB =0.40 TA= 0.15 ve TB =0.60 TA= 0.20 ve TB =0.90	

2.13- İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı su seviyesinin 0.61 - 20.14 metre aralığında değişken olduğu gözlemlenmiştir. Alüvyonda yeraltı su seviyesi 0.61-4.95 m, Süloğlu Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.80-9.00 m, Ergene Grubunda yeraltı su seviyesi 1.45-14.45 m, Danışmen Formasyonunda yeraltı su seviyesi 0.85-16.20 m, Karatepe Bazaltında yeraltı su seviyesi 3.90-20.14 m aralığındadır. **İnceleme Alanı'nda yer alan akar ve kuru dereler için planlama öncesi taşkın riski açısından Devlet Su İşleri'nden görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlama yapılmalıdır.**

2.14- **“Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Hükümleri”** esaslarına uyulmalıdır.

2.15- Yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler neticesinde inceleme alanı Önemli Alan-5.1 ve Önemli Alan-2.1 olmak üzere 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.

2. Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar :

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.2.1 olarak ayırtılan alanlar genel olarak, inceleme alanının güney kesimindeki Danışmen Formasyonu(Td) ile Karatepe Bazaltı (Qk) ve güneydoğu kesimindeki Ergene Formasyonu birimlerinin gözlemlendiği ve eğim yüzdesinin >%10 olduğu alanlardır.



İnceleme alanında gözlenen bu birimlerin jeoteknik özellikleri olarak; Karatepe bazaltı tek eksenli basınç dayanımına (Deere ve Miller 1966) göre kaya kaliteleri **çok düşük dayanımlı** olarak tespit edilmiştir. Nokta yük direncine (Bieniawski 1975) göre ise kaya kaliteleri **yüksek dayanımlı** dır. Alanın güneyinde yapılan sondajlarda gözlenen Karatepe bazaltı %RQD değerlerinin %0-100 aralığında; **çok zayıf-çok iyi** kaya kalitesinde değişken olduğu ve ayrışma derecesinin **az-orta ayrışmış** olduğu görülmektedir. Alanda yalnızca SK-71 de yaklaşık 1.00 m de görülen Ergene Grubu kumtaşları %RQD değerinin %57 olduğu görülmüştür, **orta kaya kalitesi** nde ve **az ayrışmış** tır. Alanda yalnızca SK-88 de görülmüş olan Danişmen formasyonu kumtaşları %RQD değerlerinin ise %70-100 aralığında; **orta-çok iyi** kaya kalitesinde ve ayrışma derecesinin **az ayrışmış** olduğu görülmektedir.

Bu alanlarda yapılan arazi gözlemlerinde akma, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde, yer yer çok zayıf kaya kalitesinde, orta ayrışmış olarak gözlenen bu birimlerde eğimin de etkisiyle stabilite sorunlarının gelişebileceği bilinmelidir. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından '**Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**' olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında '**Ö.A 2.1**' simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ☐ Zemin ve temel etüd çalışmalarında yapılacak kazılar planlanacak yapı yükleri ve dış yükler de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulama aşamasına geçilmelidir.
- ☐ Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- ☐ Mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ☐ Yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- ☐ Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ☐ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) ile stabilite analizleri zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ☐ Yapılacak tüm yapılar için; '**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**' hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar :



Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.5.1 olarak ayırtılan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip rezidüel zemin özelliğindeki Danişmen Formasyonu, Süloğlu Formasyonu, Ergene Grubu ve Karatepe bazaltının çok ayrıışmış/killeşmiş kesimleri ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Ayrıca inceleme alanında gözlenen SM-SC türü siltli kumlu zeminlerde ayrıntılı sıvılaşma analizi yapılmıştır. Alüvyon birimlerde yapılan SK-2 ve SK-107 no.lu kuyuların olduğu kesimler sıvılaşabilir alanlardır. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

Bu alanlar **"Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında **"ÖA 5.1"** olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- ☐ Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- ☐ Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- ☐ Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- ☐ Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- ☐ Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- ☐ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ☐ İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.

2.16. Hazırlanan bu rapor imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapıların planlanması esnasında gerekli zemin parametrelerinin belirlenmesi amacıyla, parsel alanı için gerekli zemin etüdü yapılmalı ve binaların statik projeleri buna göre hazırlanmalıdır.

3-MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARI DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.



4- BU PLAN ONAYI ÖNCESİNDE YAPILMIŞ OLAN FARKLI GENİŞLİKTEKİ YOL TERKLERİ VE MEVCUT RUHSATLI YAPILAŞMALAR NEDENİYLE SABİT YOL GENİŞLİĞİ VE SÜREKLİLİĞİ SAĞLANAMAYAN VE BU PLANDA KORUNAN CEPHE OLARAK GÖSTERİLEN YOLLARA İMAR PAFTASI ÜZERİNDE YOL GENİŞLİĞİ YAZILMAMIŞTIR. BU TÜR SOKAKLARDA YOL GENİŞLİĞİ PARSEL BAZINDA, MEVCUT İMAR UYGULAMARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, PAFTA ÜZERİNDEN ALINIR.

5-(+ / -) 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ;

5.1- KONUT ALANLARINDA KİTLELER; CEPHE ALDIĞI YOLDAN DÜŞÜK PARSELLERDE YOLDAN, CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE YÜKSEK PARSELLERDE İSE BİNA KÖŞE KOTLARI ORTALAMASINA GÖRE DOĞAL ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ZEMİN KATLAR + /- 1.20m DE TESİS EDİLEBİLİR.

5.2- ADA BAZI VEYA (3000m²) VE ÜSTÜ PARSELLERDE Kİ UYGULAMALARDA +/- 0.00 KOTU KİTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ADANIN/PARSELİN KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE YAPILAR YOLDAN, TABİİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ARAZİNİN EN ÇOK +/- 1.20m YE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.

5-3-DİĞER ALANLARDA YAPILACAK YAPILAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOTLANDIRILACAKTIR. ANCAK İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE MEVCUT YOL PROFİLLERİ VE ARAZİ EĞİMİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK YAPILARIN KOTLANDIRILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DERE TAŞKIN SAHASINDA YER ALAN PARSELLERDE DERE KRET KOTUNU ESAS ALAN, DSİ GÖRÜŞÜNE BAĞLI YAPILAŞMALARDA BİNA SUBASMAN KOTUNU AYRICA YENİDEN BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6-ÇEKME MESAFELERİ

ÖNCELİKLE PLAN ÜZERİNDE TANIMLI YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE



UYULACAKTIR. BELİRTİLMİYEN DURUMLARDA AŞAĞIDAKİ AÇIKLAMALARA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.1- (5) KAT YÜKSEKLİĞE KADAR KONUT YAPILARINDA YAN KOMŞU MESAFESİ EN AZ (3.00)m'DİR. BUNUN ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMALARDA VARSA PLAN ÜZERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİNE VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.2-BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE VARSA PLAN ÜZERİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİNE VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULUR.

6.3-ADA BAZI UYGULAMALARDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPILAR ARASINDA EN AZ (h) KADAR MESAFE BIRAKILACAKTIR. ADALARDA FARKLI YÜKSEKLİKTE KİTLE DÜZENLENMESİ HALİNDE YAPILAR ARASI MESAFE YÜKSEK KİTLENİN YÜKSEKLİĞİNDEN AZ OLAMAZ.

6.4- BU PLAN KARARLARI İLE YENİ GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ MEVCUT YAPILARIN(HER TÜRLÜ KULLANIMDA) İHLALİ SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA, ÇEKME MESAFELERİ AÇISINDAN MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. MEVCUT YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI VEYA İLAVE YAPI YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

MEVCUT İMAR PLANINA GÖRE İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEN PARSELLERDE İSKAN İŞLEMİ BU BELGELERE GÖRE SONUÇLANDIRILIR.

6.5-TEK SIRA PARSELLERDE, ARKA BAHÇE MESAFESİ YERİNE O YOLDAN CEPHE OLAN DİĞER İMAR ADASINDAKİ ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

6.6-HER PARSEL İÇİN ARKA BAHÇE MESAFESİ KAT YÜKSEKLİĞİNİN (h/2)YARISIDIR.

6.7- MİNİMUM ARKA BAHÇE MESAFELERİ

2 KAT LI BİNALARDA 3.00 metre

3 KAT LI BİNALARDA 4,50 metre

4 KAT LI BİNALARDA 6.00 metre



5 KAT LI BİNALARDA 7,50 metre

6 KAT LI BİNALARDA 9.00 metre DİR.

6.8- KONUT+ TİCARET BÖLGELERİNDE ARKA VE ÖN BAHÇE MESAFELERİ ÇIKTIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİ TABİ OLDUĞU KAT ADEDİNİN GEREKTİRDİĞİ MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİNİ SAĞLAYAMAYAN PARSELLERDE SIRA İLE ARKA VE ÖN BAHÇE MESAFELERİ 3.00m.'YE KADAR DÜŞÜRÜLEREK MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ SAĞLANIR. ARADAKİ DİĞER PARSELLERE EMSAL TEŞKİL EDEMEZ. BU HALDE DE MİN. BİNA DERİNLİĞİNİ SAĞLAYAMIYAN 5-6 KATLI BİNALARDA BİNA DERİNLİĞİ MİN. 7.00m.YE DÜŞÜRÜLÜR. ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00m.DEN AZ OLANLAR PLAN O ADA İÇİN DAHA YÜKSEK BİNA HAKKI TANIMIŞ DA OLSA (2)KATTAN FAZLA YÜKSELEMEZLER.

6.9- TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİNDE PARSELİN TÜMÜNÜ KULLANDIRMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR. ANCAK ÜST KATLARDA ARKA BAHÇE MESAFESİ h/2 MUTLAKA BIRAKILIR.

7- MEVCUT YAPILAŞMALAR:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN DOKUZUNCU BÖLÜMÜNDE; ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER KAPSAMINDAKİ GEÇİCİ 2. MADDE İLE TANIMLANMIŞ OLAN “MEVCUT TEŞEKKÜL”E İLİŞKİN HÜKÜMLER ÖNCELİKLE GEÇERLİ OLMAK ÜZERE; BU HÜKÜMDE BAHSİ GEÇEN MEVCUT YAPILAŞMALAR, BULUNDUĞU TARİHTEKİ İMAR MEVZUATI VEYA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ VE BUNA GÖRE OLUŞMUŞ YAPI VE YAPILARDIR.

7.1- BU İMAR PLANIN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCE RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ, ANCAK BU PLANIN GETİRDİĞİ İMAR HAKLARI VE TANIMLARIYLA ÇELİŞEN MEVCUT YAPILAR BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRME YAPILARAK KORUNACAKTIR. BU TİP YAPILAR YIKILIP YENİDEN YAPILDIĞINDA BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7.2- PLANDA AKSİ BELİRTİLSE DAHİ BULUNDUĞU ADADAKİ AYNI YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE MEVCUT TEŞEKKÜL ETMİŞ ÖN BAHÇE



HATLARINA UYUM SAĞLAMAK VE YERLEŞİK DOKUYU KORUMAK AMACI İLE OLUŞMUŞ DURUMA GÖRE KENDİ PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ÖN BAHÇE MESAFELERİ BELEDİYESİNCE YENİDEN TAYİN EDİLEBİLİR. BU MESAFE PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL HATTINDAN ALINAN MEVCUT HATTINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

7.3- PLANDA ÖN BAHÇE MESAFESİNE DAİR HÜKÜM BULUNMAYAN VE ADADA YAPILAŞMA OLMAYAN DURUMLARDA ÖN BAHÇE MESAFESİNİN TAYİNİNDE BENZER NİTELİKTEKİ İMAR ADALARINI DİKKATE ALARAK BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7.4- AYNİ ADADA TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALARDA MEVCUT KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA ESAS ALINABİLİR.

7.5- BULUNDUĞU TARİHTEKİ MEVZİİ İMAR PLANLARINA VEYA YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANINA UYGUN OLUŞTURULMUŞ İMAR PARSELLERİNDE YA DA İMARA UYGUN KADASTRAL PARSELLERDE; BU PLAN GEREĞİ GENİŞLEYEN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERİN, YOLA GİDEN KISIMLARINI BEDELSİZ TERK EDİLMESİ HALİNDE, PLANDA VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE UYMAK KAYDI İLE TABAN ALANI (TAKS) VE/VEYA TOPLAM İNŞAAT ALANI (EMSAL VEYA KAKS) HESABI YOL GENİŞLETİLMEDEN ÖNCEKİ İMAR PARSELİ VEYA İMARA UYGUN HALE GETİRİLMİŞ KADASTRAL PARSELLERİN YÜZÖLÇÜMÜ ESAS ALINARAK YAPILABİLİR.

8-İMAR UYGULAMALARI

8.1-YOLLAR YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR VB. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU KULLANIMLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE GÖRE ALTYAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

8.2-PLANLAMA ALANINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA DAYALI OLARAK HAZIRLANACAK PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ. PARSELASYON



PLANLARI BELEDİYESİNCE BELİRLENECEK ETAPLAR HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANACAK VE UYGULANACAKTIR.

8.3-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 GEÇİRİLMEYEN GEÇİCİ DAHİ OLSA BU PARSELASYONLAR ESAS ALINARAK HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

8.4- İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA, KORUNAN VEYA DÜZELTİLEN YOL CEPHELERİNDE MEVCUT YAPILAŞMA VEYA MÜLKİYET SINIRLARI DİKKATE ALINARAK (+-2.00m) KADAR DARALTMA VEYA GENİŞLETME YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

8.5- İMAR UYGULAMASINA YENİDEN KONU OLACAK MEVCUT İMAR PARSELLERİ, MEVCUT BÜYÜKLÜKLERİ VE MALİKLERİ İLE KORUNABİLİR.

8.6-ADA BÖLÜNME ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, BU ÇİZGİ YÖNLERİ ESAS ALINMAK KAYDIYLA, ADADAKİ MÜLKİYET YAPISI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PARSELASYON YAPILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

B-ÖZEL HÜKÜMLERİ

9-KONUT ALANLARI

9.1-TÜM KONUT PARSELLERİNDE EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ H:3.50 M.Yİ GEÇMEMEK ÜZERE EN FAZLA (20)M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE MÜŞTEMİLAT (KÜMES, EKMEKEVİ, TANDIR, KİLER, DEPO VB.) İNŞAAT ALANINA DAHİL OLMAMAK ÜZERE YAPILABİLİR. MÜŞTEMİLATLAR KOMŞU PARSELİN MUVAFAKATİNİN ALINMASI KAYDIYLA PARSEL SINIRINA BİTİŞİK OLABİLİR.

9.2- OTOPARKLAR PARSEL İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR. YENİ YAPILARIN CEPHE, ÇATI, SIVA, BOYA, ÇIKMA VB. DIŞ MİMARİ ÖZELLİKLERİ İLE DIŞ CEPHE MALZEMELERİ, RENK VE ÖZELLİKLERİNİN BELİRLENMESİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

9.3- KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE TOPLAM İNŞAAT ALANI İÇİNDE



KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.

9.4-EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300M²'DİR. PARSEL DERİNLİK VE GENİŞLİKLERİ İSE BULUNDUKLARI ADANIN YAPILANMA KOŞULLARININ VE MİNİMUM BİNA BOYUTLARI ALTINA DÜŞMEMEK ÜZERE HAZIRLANACAKTIR.

9.5-İKİ CEPHESİ OLAN TEK SIRALI PARSELLERDE YAPI CEPHESİ GENİŞ YOLDAN VERİLİR.

9.6- MESKEN KONUT BÖLGELERİNDE (kullanma katsayısı verilmemiş adalarda) ADA NİZAMINDAN FARKLI UYGULAMA YAPILABİLECEK ÖZEL DURUMLAR:

9.6.1-AYRIK NİZAM UYGULANACAK ADALARDA; CEPHESİ 9.00m VE 9.00m DEN 13.00m. YE KADAR OLAN PARSELLER İLE TEK TARAFTAN KENDİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLER İÇİN BİTİŞİK OLMAYAN YAN BAHÇEDEN MİN. 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILARAK BLOK BAŞI NİZAM UYGULANIR. AYRIK VEYA İKİZ NİZAM UYGULANACAK ADALARDA; CEPHESİ 9m. DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE İKİ TARAFINDA KENDİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLERDE UYGULANACAK NİZAM, ADA İÇİN VERİLMİŞ OLAN NİZAMA BAKILMAKSIZIN BİTİŞİK OLUR. KENDİSİNE BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN BİR PARSELDE AYRIK NİZAM UYGULAMASI İSTENDİĞİ TAKDİRDE BİTİŞİK TEŞEKKÜL TARAFINDAN MİN. 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİNİN BIRAKILMASI MECBURİDİR. AKSİ TAKDİRDE YUKARIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANIR.

9.6.2-BU ZORUNLU DURUMLARDA ORTAYA ÇIKACAK BLOK BOYLARINDA MAX SINIRLAMA UYGULANMA. ANCAK İKİ BİTİŞİK TEŞEKKÜL ARASINDAKİ PARSELLERİN TEVHİD YOLU İLE BU HÜKÜMLER KAPSAMINA SOKULMAK İSTEMESİ HALİNDE PARSELLERİN TEVHİDİNE VE ADA ÜZERİNDE YAZILI OLAN MİN. YAPILAŞMA KOŞULLARINI SAĞLAYAMAYACAK ADA NİZAMINA AYKIRI BU HÜKÜMLERDEN, FAYDALANDIRILMAK İSTENEN YENİ PARSELLER OLUŞTURULMAZ.

9.6.3-DAHA ÖNCEKİ İMAR PLANLARI ESAS ALINARAK İKİZ NİZAM VERİLEN ADALARDA YENİ YAPILAŞMALAR TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMA VE PARSELASYON DURUMU GÖZÖNÜNE ALINARAK HANGİ PARSELİN HANGİ PARSEL İLE BLOK/İKİZ TEŞKİL EDECEĞİNE BELEDİYESİNCE KARAR VERİLİR. ADADAKİ PARSEL SAYISI TEKSE MAX. BLOK BOYUNU GEÇMEMEK KAYDI İLE ÜÇLÜ BLOK TEŞKİL VEYA TEK KALAN PARSELE AYRIK NİZAM UYGULAMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.



9.6.4- DAHA ÖNCE İKİZ VEYA BLOK NİZAM VERİLMİŞ ADALARDA KÖŞEBAŞI PARSELLERE BLOK BAŞI UYGULANIR. ANCAK KÖŞEBAŞI PARSELİN BİRİ BİTİŞİK NİZAM TEŞKÜL ETMİŞ İSE DİĞER KÖŞEBAŞI PARSELDE BU TEŞEKKÜLE BİTİŞTİRİLEREK BLOKBAŞI UYGULANIR.

9.6.5-ADANIN BİR YOL BOYU AYRIK NİZAM, DİĞER YOL BOYU BİTİŞİK NİZAM İSE, AYRIK NİZAMA TABİ PARSELE KOMŞU OLAN BİTİŞİK NİZAMLI PARSEL BU KOMŞU SINIRINDAN 3.00m. YAN BAHÇE MESAFESİ ÇEKEREK BLOKBAŞI OLUŞTURULUR.

9.6.6-KONUT ADALARINDA KÖŞEBAŞINA İSABET EDEN PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE YERİNE O YOL İÇİN TAYİN EDİLMİŞ OLAN ÖN BAHÇE MESAFESİ UYGULANIR. ANCAK BİNA CEPHESİ KAT YÜKSEKLİĞİNİN GEREKTİRDİĞİ CEPHE GENİŞLİĞİNDEN AZ KALİYOR İSE GEREKLİ OLAN BİNA CEPHESİ SAĞLAYINCAYA KADAR YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE 0.00'a KADAR DÜŞEBİLİR.

9.6.7-KAT YÜKSEKLİKLERİ

- 2 KAT İÇİN 6,50 metre
- 3 KAT İÇİN 9,50 “
- 4 KAT İÇİN 12,50 “
- 5 KAT İÇİN 15,50 “
- 6 KAT İÇİN 18,50 “ DİR.

9.6.8-BİNA BÜYÜKLÜKLERİ

- MİNİMUM BİNA CEPHESİ 4 KATA KADAR, 4 KAT DAHİL MİN.6m.
5 VE 6 KATLI BİNALARDA MİN. 9m DİR.
- MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 4 KATA KADAR, 4 KAT DAHİL MİN. 7m.
5 VE 6 KATLI BİNALARDA MİN. 10 m.
DİR.

- MİNİMUM BİNA CEPHESİ 30m.
- MİNİMUM BLOK BOYU 50m.
- MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 20m. DİR. H/2 OLAN ARKA BAHÇE VE ÖNBAHÇE MESAFESİNİ TEMİN ETMEK VE PLANDA TABİ OLDUĞU KULLANMA KATSAYILARINI (TAKS VE KAKS AŞMAMAK ŞARTI İLE BİNA DERİNLİĞİNİ 40m. YE ÇIKARMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR. TİCARET BÖLGELERİNDE MAXH= 5,50 OLMAK KAYDI İLE MİN. BİNA CEPHESİ VE MİN. BİNA DERİNLİĞİ 5.00m. DİR.

10-KARMA KULLANIM ALANLARI (TICK)

10.1- TİCARET + KONUT(TICK) ALANLARINDA; TERCİHE BAĞLI OLARAK TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI ÇOKLU KULLANIM OLARAK BİRLİKTE YER ALACAKTIR. ANCAK HER DURUMDA PARSELDEKİ TOPLAM İNŞAAT



ALANININ EN AZ ZEMİN KATTA YER ALAN KISMI TİCARİ KULLANIMA AYRILACAKTIR. 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 MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTINI YERİNE GETİREMİYEN İMAR PARSELLERİNDE; BEŞ KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN MİN. BİNA CEPHESİNİN 9.00m. 4 KAT YAPI YAPILABİLMESİ İÇİN 6.00m. OLMASI GEREKİR. PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN YAN BAHÇE MESAFESİNİ SAĞLADIKTAN SONRA BİNASI İÇİN BU ŞARTLARI YERİNE GETİREMİYEN 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. ANCAK MÜSTAKİLEN PLANDA CEPHE ALDIĞI YOLUN YAPILAŞMA ŞARTINA SAĞLAYAN PARSELLER YANDAKİ DİĞER PARSELLERLE TEVHİDE ZORLANAMAZ.

10.5-İMAR ADALARINDA, ADANIN GEREKTİRDİĞİ MİN. YAPILAŞMA ŞARTLARINI YERİNE GETİREMİYEN PARSELLERDEN TEVHİD İŞLEMLERİ GERÇEKLEŞTİREMİYENLERE ADANIN ÜERİNDE YAZILI OLAN KAT HAKKINI KULLANMALARINA İZİN VERİLEMEZ. ANCAK ARKA BAHÇE MESAFESİ OLARAK ÜÇ 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 ALANIN 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 DENGелеMEK ÜZERE BİNA GİRİŞ KOTLARINI TANIMLI KAT YÜKSEKLİKLERİNİ AŞMADAN FARKLI ŞEKİLLERDE TANIMLAMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10.7-BİTİŞİK NİZAM YAPI PARSELLERİNDE KÖŞEBAŞI PARSEL İLE DİĞER PARSELLERDE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ (H/2) DEN KÜÇÜK OLAMAZ. ANCAK 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 (3M) VE YÜKSEKLİĞİ ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ KADAR OLMAK ÜZERE, YAPI ARKA BAHÇESİNE BAĞLANTI İÇİN ARKADLI 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=0,40 VE YENÇOK=6.50 M'DİR. TEKNOLOJİK ZORUNLULUK OLARAK DAHA FAZLA YÜKSEKLİK GEREKTİREN ÖZEL YAPILARDA PROJESİNE GÖRE YÜKSEKLİĞİ BELİRLEMeye BELEDİYESİ BELİRLENİR. 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 İÇERMİYEN 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 SİHHİ MÜESSESE LİSTESİNDE” YER ALAN BİRİNCİ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER İLE, İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESELERİN 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

ŞAHİS 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; E:1.00, YENÇOK=: 12.50 m (4) KAT OLACAKTIR.
- YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALANLARINDA; E:1.00, YENÇOK=: 16.50 m (5) KAT OLACAKTIR.
- HALK EĞİTİM MERKEZLERİNDE; E:1.00, YENÇOK=: 6.50 m (2) KAT OLACAKTIR.

12.2-SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, EMSAL E=1.00 VE YENÇOK=6.50M (2) KATTIR.

BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

12.3.SAĞLIK TESİSLERİ

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, MAHALLE SAĞLIK VE AİLE SAĞLIK MERKEZLERİNDE; EMSAL E=1.00 VE YENÇOK=6.50M (2) KATTIR. HASTAHANE ALANLARINDA; E:1.00 YENÇOK= PROJE ÖZELİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

12.4-RESMİ KURUM ALANLARI(İdari Hizmet Alanı, Resmi Kurum)

PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI BELİRTİLMEMİŞ ADA VE PARSELLERDE, E: 0.60, YENÇOK: 9.50m OLUP, RESMİ KURUMLAR, RESMİ BANKA GİBİ KURULUŞLARA AİT HİZMET BİNALARİ, MUHTARLIK BİNASI V.B. YER ALABİLİR.



12.4-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 MAHALLÎ 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-İBADET ALANLARI

BU ALANLAR İÇERİSİNDE; EMSAL E=1.00 VE YENÇOK=PROJE ÖZELİKLERİNE 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.

12.6-PAZAR ALANLARI

GÜNLÜK TÜKETİM İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK SABİT TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. EMSAL:0.30 OLUP, Yençok: 7.50 M DİR. BU TÜR TİCARİ BİRİMLERDE YOLLARA EN AZ 10m ÇEKME MESAFESİ UYGULANIR. ÜSTÜ KAPALI PAZAR YERİ YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YÜKSEKLİĞİ YAPININ TEKNOLOJİ VE PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

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 UYGULAMLARDA; $E=0.10$ OLUP, $YENÇOK=$ PROJE ÖZELLİKLERİNE 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 KESİNTİLERDEN 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 İÇERİSNDE BİR BÜTÜN HALİNDE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR. BU ALANLARIN 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. OTOYOL İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ= 2000M² VE E=0.10 OLUP, GENEL YAPILAR İÇİN YAPI YÜKSEKLİĞİ $Y_{en\check{c}ok}=2$ KATTIR. ÖZEL YAPILARDA YÜKSEKLİK MİMARİ PROJESİ İLE BELEDİYESİNCE AYRICA BELİRLENEBİLİR. YOLLARA EN AZ 10M OLMAK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, PROJE ÖZELİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR. AÇIK HAVA TİYATROSU EMSAL DIŞINDADIR.

13.6-AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIK):

BU ALANLARDA İLGİLİ MEVZUATLARI 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 ELEKTİRİK 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 GÖSTERİLEMİYEN 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 ÇEVİRİLECEK 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 GEREKTİREN SABİT TESİS GEREKTİREN ALTYAPI ALANLARINDA KAPALI ALAN KULLANIMI PORJESİ İLE BELİRLENİR. HER DURUMDA EMSAL:0.50 Yençok: (2 KAT)I GEÇMEZ.

15-YOLLAR

15.1-YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB.KULLANIŞLAR VE 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- PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 15M VE ÜZERİ YOLLAR TİCARET YOLLARIDIR. BU YOLLAR İLE ADA BAZI DÜZENLEMELERDE VAZİYET PLANLARINDA BU GENİŞLİKTE BIRAKILAN ADA İÇİ YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERİN ZEMİN KATLARI MİMARİ PROJE ONAYI İLE TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

15.6- 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 ÇELİKKOL 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

-MURADIYE MAHALLESİ'NDE 87 ADA 20 PARSEL 4284 METREKARE ALAN YOL KENARI PARKLANMA VEYA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

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 diğ er T Ü M HUSUSLARDA DA B Ö LGE KORUMA KURULUNUN UYGUN G Ö R Ü Ş Ü DO Ğ R U L T U S U N D A U Y G U L A M A Y A G İ D İ L E C E K T İ R .

17-ASKERİ ALANLAR

ASKERİ ALANLARDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK VE G Ü V E N L İ K B Ö L G E L E R İ KANUNU H Ü K Ü M L E R İ G E Ç E R L İ D İ R . ASKERİ G Ü V E N L İ K B Ö L G E S İ S I N I R L A R I İ Ç İ N D E Y A P I L A C A K Y A P I L A R İ Ç İ N İ L G İ L İ K O M U T A N L I K T A N U Y G U N G Ö R Ü Ş A L I N A C A K T I R .

18-AKARYAKIT VE BAKIM İSTASYONLARI

E=0,40 VE YENÇOK=(2) KATTIR. ÖZEL Y Ü K S E K L İ K G E R E K T İ R E N S E R V İ S V E BAKIM B İ N A L A R I N D A P R O J E Y E G Ö R E U Y G U L A M A Y A P I L I R . K A N O P İ V E TANKLAR YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ D İ Ş İ N D A Y A P I L A B İ L İ R .

İ Ş Y E R İ A Ç M A V E Ç A L I Ş M A R U H S A T L A R I N A İ L İ Ş K İ N Y Ö N E T M E L İ K H Ü K Ü M L E R İ N E U Y U L A C A K T I R . T S E 12820 V E 11939 S A Y I L I S T A N D A R T L A R A U Y U L A C A K T I R . Y A N G I N Y Ö N E T M E L İ Ğ İ N E U Y U L A C A K T I R . G S M Y Ö N E T M E L İ Ğ İ N E V E B U K O N U Y L A İ L G İ L İ Y Ö N E T M E L İ K L E R E U Y M A K Z O R U N L U D U R .

“5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU”, 17/06/2004 TARİHLİ VE 25495 SAYILI R E S M İ G A Z E T E D E Y A Y I M L A N A N P E T R O L P İ Y A S A S I L İ S A N S Y Ö N E T M E L İ Ğ İ , T S 12820 “AKARYAKIT İSTASYONLARI –EMNİYET KURALLARI MECBURİ STANDART TEBLİĞİ” VE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE A Ç I L A C A K T E S İ S L E R H A K K I N D A Y Ö N E T M E L İ K ” H Ü K Ü M L E R İ N E U Y U L A C A K T I R .”

19-TCDD KORUMA ALANI

TCDD İ Ş L E T M E S İ G E N E L M Ü D Ü R L Ü Ğ Ü , İ S T A N B U L 1 . B Ö L G E M Ü D Ü R L Ü Ğ Ü N Ü N 25.01.2000 TARİH VE 61952 SAYILI YAZILI G Ö R Ü Ş L E R İ K A P S A M I N D A ; M E V C U T D E M İ R Y O L U H A T T I N A K O M Ş U O L A N P A R S E L L E R Ü Z E R İ N D E İ M A R P L A N I N A G Ö R E Y A P I L A C A K S A B İ T Y A P I L A Ş M A L A R D A , E N



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.

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 DSİ’CE ONAYLI TAŞKIN SAHA TESİSLERİ HAYATA GEÇİRİLMEYEN VE GEREKLİ DSİ GÖRÜŞÜ VE TEDBİRLER ALINMADAN HİÇ BİR İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLEMEZ.