

TEKİRDAĞ İLİ
HAYRABOLU İLÇESİ
ÇERKEZMÜSELLİM MAHALLESİ
436/1 ve 437/1 PARSELLERE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Şubat, 2025

İÇİNDEKİLER

AMAÇ KAPSAM	2
GENEL TANIM	2
Planlama Alanının Genel Tanımı	2
Ülke-Bölge İçindeki Yeri ve İdari Bölünüş	2
PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	2
Alanın Tanımı	2
Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları	3
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	4
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	4
Mülkiyet Durumu	6
PLAN GEREKÇESİ, PLANLAMA KARARLARI	7

1. AMAÇ KAPSAM

Cumhurbaşkanlığı Sosyal Konut Projesi kapsamında, Hayrabolu ilçesine 70 konut kapasiteli proje yatırımı planlanmış olup uygun olarak değerlendirilen, Çerkezmüsellim Mahallesi 436 ada 1 parsel, 437 ada 1 parselleri kapsayan alanda plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Hazırlanan imar planı değişikliği, 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden oluşmaktadır.

2. GENEL TANIM

2-a. Planlama Alanının Genel Tanımı

Planlama Alanı; Tekirdağ İli, Hayrabolu İlçesi Çerkezmüsellim Mahallesi 436 ada 1 parsel ve 437 ada 1 parseli kapsamaktadır. Planlama Alanı toplam büyüklüğü 1.39 ha. (13.904,85m²) dir.

2-b. Ülke-Bölge İçindeki Yeri ve İdari Bölünüş

Tekirdağ İli yönetsel anlamda Çerkezköy, Çorlu, Ergene, Hayrabolu, Kapaklı, Malkara, Marmaraereğlisi, Muratlı, Saray, Süleymanpaşa ve Şarköy olmak üzere toplam 11 ilçeden oluşmaktadır. Ayrıca Tekirdağ İli, İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırılmasına göre, Edirne ve Kırklareli illeri ile birlikte Düzey-2 bölgelerinden TR21 alt bölgesini oluşturmaktadır. Planlama alanı Hayrabolu-Çerkezmüsellim Mahallesiinde yer almaktadır.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3-a. Alanın Tanımı

Planlama alanı, Çerkezmüsellim Mahallesiinin güneyinde yer almakta olup, şehir merkezine 10,9 km uzaklığındadır.

Söz konusu alan Hayrabolu-Çerkezmüsellim yolunun Çerkezmüsellim mahalle girişinin sağında, mahalle mezarlığının ise kuzeyinde yer almaktadır.



Kroki: Plana konu alanın Uydu Görüntüsü.

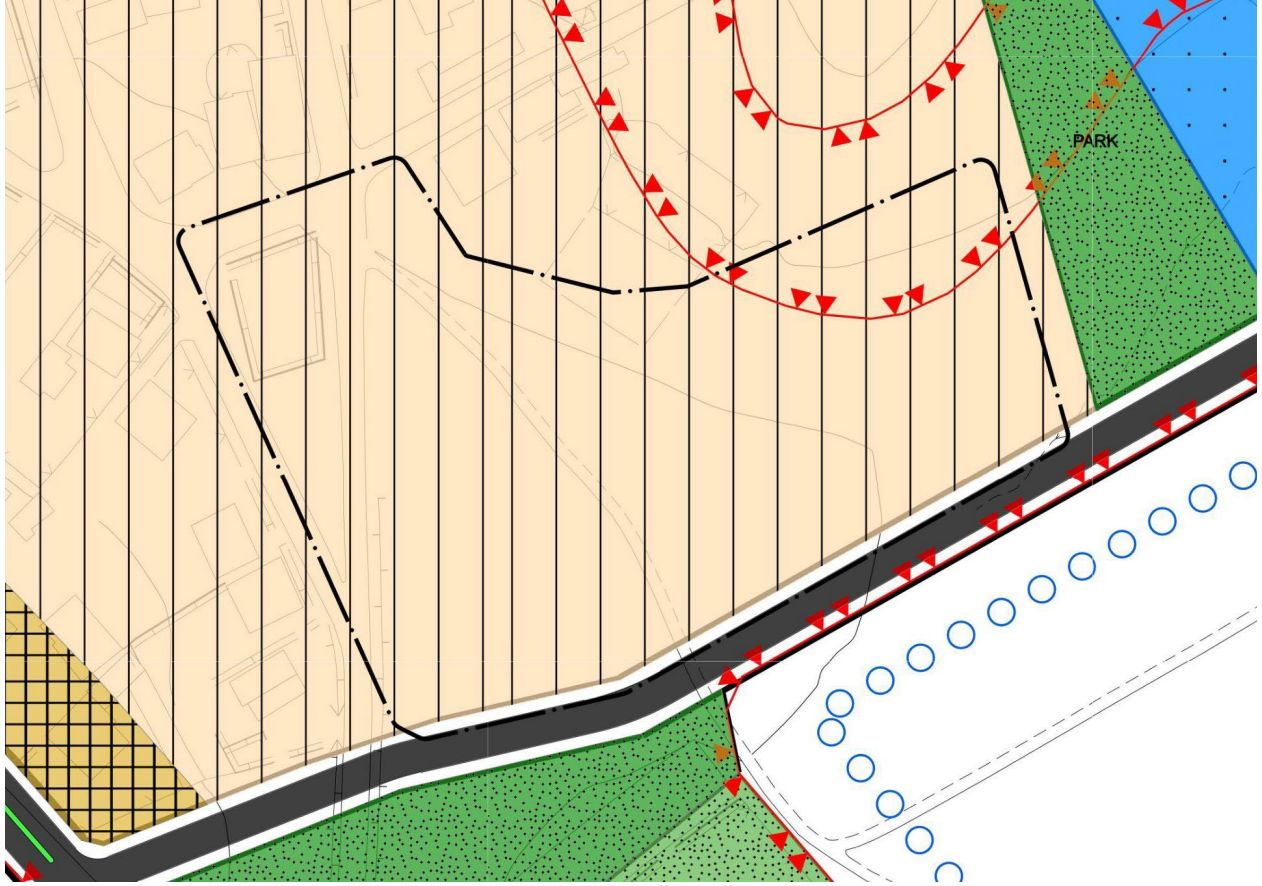
3-b. Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları

Planlamaya konu alanda üst ölçekli plan olarak 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ile bu plan doğrultusunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır.

Planlama alanında alt ölçekli plan olarak ise 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Hayrabolu Çerkezmüsellim Mahallesi (TEKİRDAĞ) Revizyon İmar Planı bulunmaktadır.

3-b-1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

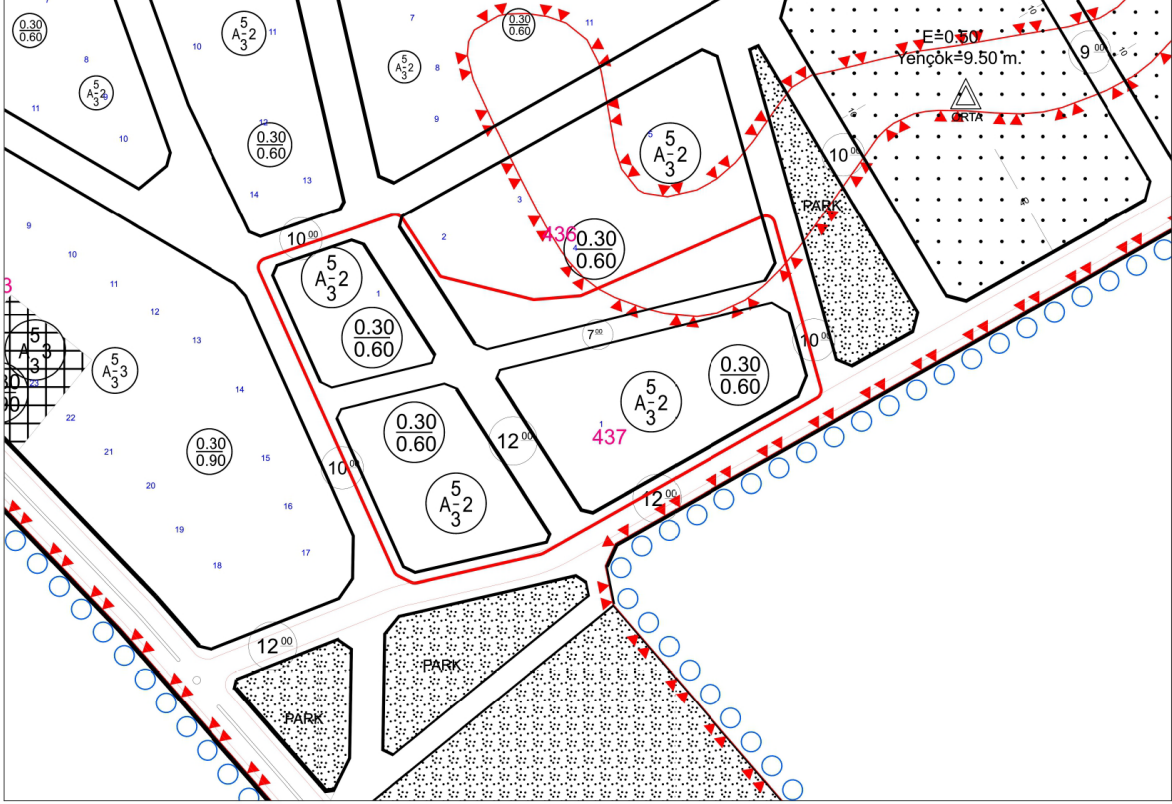
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Çerkezmüsellim Mahallesi 436/1, ve 437 ada 1 parsel Seyrek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı olarak planlanmıştır.



Kroki: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3-b-2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Çerkezmüsellim Mahallesi 436/1 ve 437/1 parsel Konut Alanı ve yol alanı olarak planlanmıştır.



Kroki: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3-c. Mülkiyet Durumu

İmar planına konu olan Çerkezmüsellim Mahallesi 436 ada 1 parsel ve 437 ada 1 parsel Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.



3-ç. Yerleşime Uygunluk

İmar planına konu olan Çerkezmüsellim Mahallesi'nde yer alan söz konusu alan meri plan kapsamında yapılan yerleşime uygunluk çalışması sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu konut adası ve park alanı **18.09.2017 onay tarihli jeolojik etüt** çalışmasında Önemli Alan – 5.1 ve Önemli Alan 2.1 tanımlı alanlarda kalmaktadır.

Ö.A-2.1: Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar.

Ö.A-5.1: Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü açısından sorunlu alanlar.

4. PLAN GEREKÇESİ, PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu planın temel amacı Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Koordinesi ile başlatılan Sosyal Konut Projesi kapsamında, Hayrabolu ilçesi, Çerkezmüsellim Mahallesi'ne 70 konut kapasiteli proje yatırımı planlanmaktadır.

Söz konusu planlama alanında 9.963,00 m² meskûn konut alanı bulunmakta olup, Ayrık Nizam 4 Kat olarak planlanmıştır. Hayrabolu İlçesi, Çerkezmüsellim mahallesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişi, ortalama daire büyüklüğü ise 150m² dir.

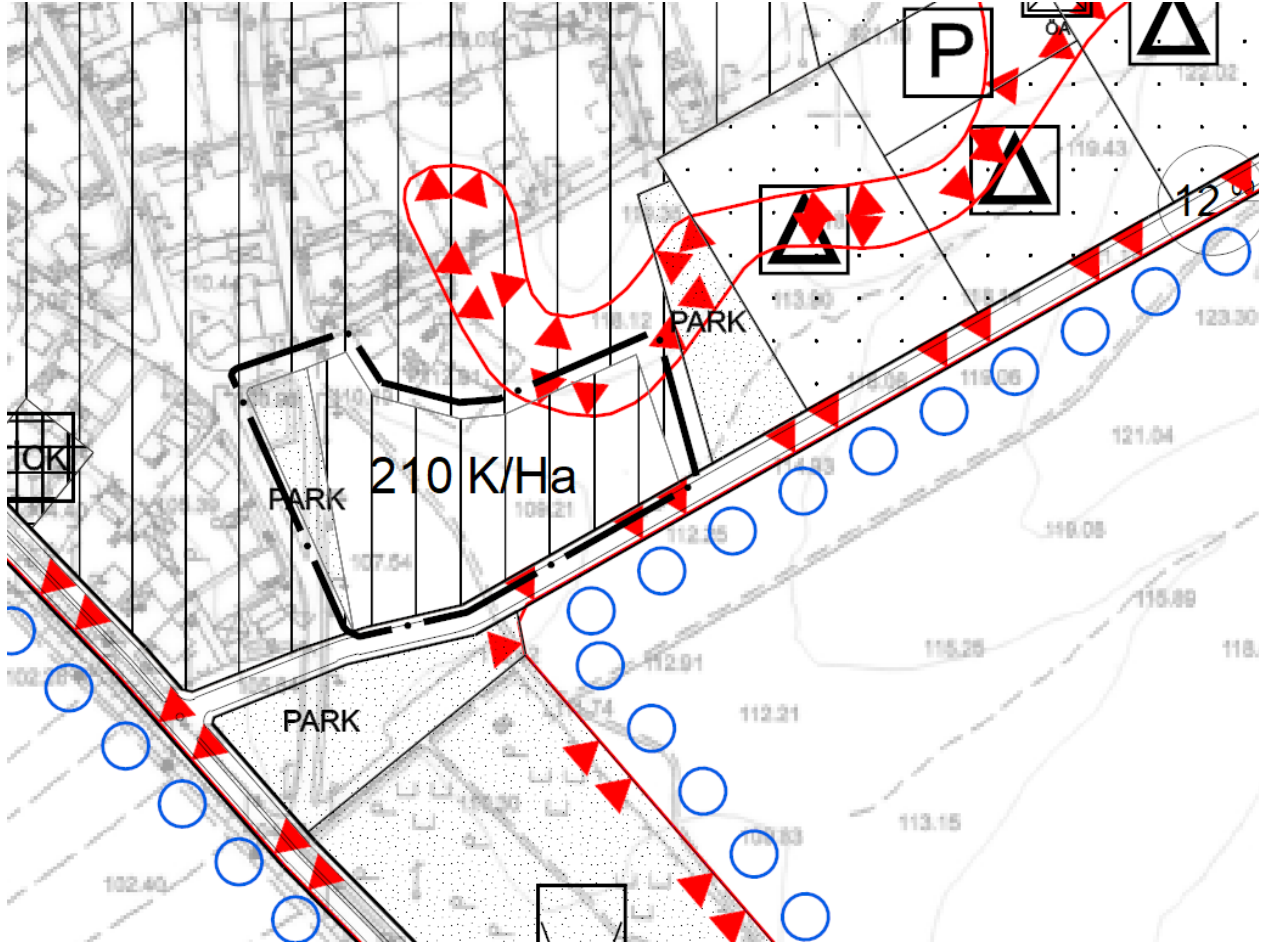
ALAN DAĞILIMI		
Plan Fonksiyonu	Mevcut İmar Planı (13/02/2019 tarih ve 266 sayılı meclis kararıyla onaylanan)	Öneri İmar Planı
Park	0	1396,00m ²
Konut Alanı	10.289,00 m ²	9.963,00 m ²

Yukarıdaki tabloda da belirtildiği üzere Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılırken hesaplanan sosyal donatı alanları, 10/10/2018 tarih ve 1094 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 13/02/2019 tarih ve 266 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Meskûn konut olarak planlanmıştır.

Planlanan sosyal konut projesi ile 70 konut kapasiteli yerleşim yapılacağından, **70 daire x 3 kişi = 210** kişilik nüfus hesaplanmaktadır. **210 kişi - 126 kişi = 84** kişi nüfus arttığından dolayı **848 m²** park alanı ayrılarak, imar planı değişikliği ile birlikte gelecek nüfus hesaplanarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Sosyal Donatı Standartları dikkate alınarak planlama yapılmıştır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANI DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

1. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN KONULARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR, MEVCUT İMAR PLANI HÜKÜM VE ŞARTLARI, İMAR MEVZUATI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Kroki: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği