

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

UYGULAMA 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

Söz konusu planın temel amacı Cumhurbaşkanlığı Sosyal Konut Projesi kapsamında, Hayrabolu İlçesinde 70 konut kapasiteli proje yatırımı planlandığından Çerkezmüsellim Mahallesi 436 ada 1 parsel ve 437 ada 1 parseli kapsayan plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur. Çerkezmüsellim Mahallesi 436 ada 1 parsel ve 437 ada 1 parselde yapılaşma şartları Ayrık nizam 2 kat olmasından dolayı 70 konut kapasiteli sosyal konut projesinde **konut sayıları karşılanamamıştır.**

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 1.23 ha. (12.366 m²) 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 Mahallesinde yer almaktadır.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3-a. *Alanın Tanımı*

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

Söz konusu alan Hayrabolu-Çerkezmüsellim Mahallesi girişinin doğusunda, mahalle mezarlığının ise kuzeyinde yer almaktadır.



Kroki: Plana konu alanın Uydu Görüntüsü.

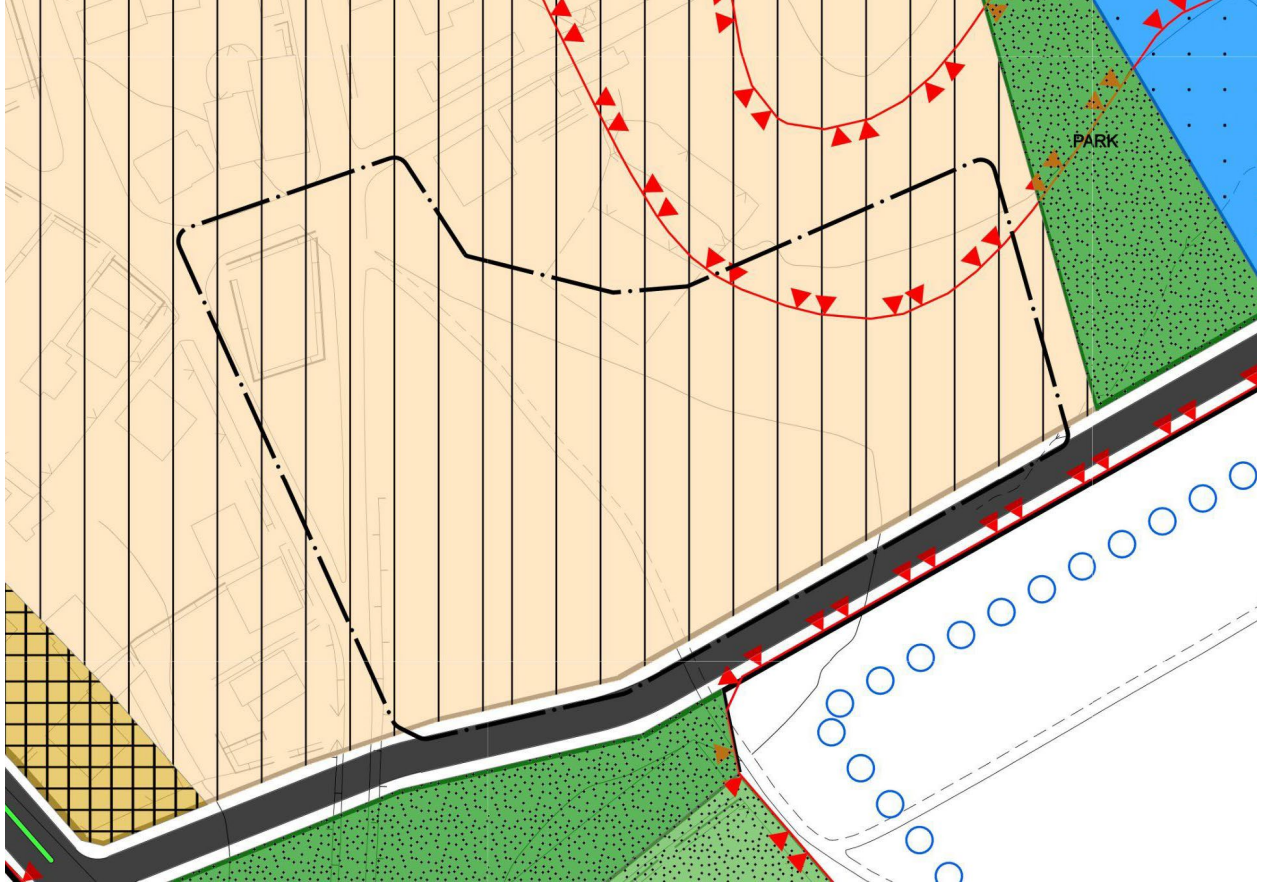
3-b. Mevcut ve Üst Ölçekli Plan Kararları

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.

Alt Ölçek planlar ise, 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'dır

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

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



Kroki: 2019 Onay Tarihli 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 ada 1 parsel ve 437 ada 1 parseller Konut Alanı ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.



Kroki: 2019 Onay Tarihli 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-c. 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 etüd 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 İlçesi, Çerkezmüsellim Mahallesi'ne 70 konut kapasiteli proje yatırımı planlanmaktadır.

Söz konusu planlama alanında 10.289 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 150 m²'dir.

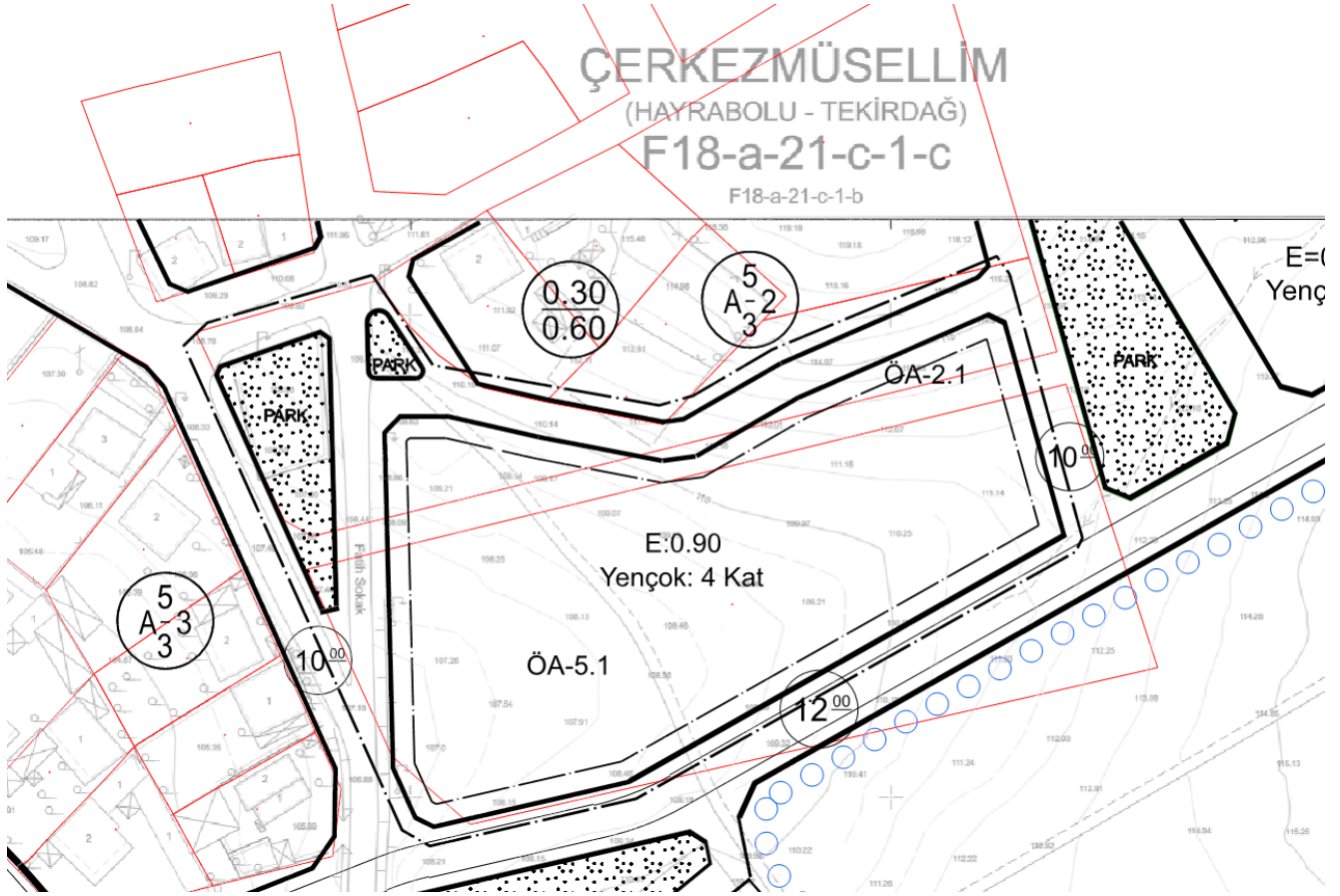
ALAN DAĞILIMI		
Plan Fonksiyonu	Mevcut İmar Planı (13/02/2019 tarih ve 266 sayılı meclis kararıyla onaylanan)	Öneri İmar Planı
Park	0	882 m ²
Konut Alanı	10.289 m ²	9.043 m ²
Yol Alanı	2.077 m ²	2.441 m ²

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.

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, $10.289,00 \text{ m}^2 \text{ Konut Alanı} \times 0,60 \text{ KAKS} = 6.172 \text{ m}^2$ inşaat alanı ile $6.172,00 \text{ m}^2 (\text{İnş. Alanı}) / 150,00 \text{ m}^2 (\text{Daire Büyüklüğü}) = 42$ daire yapılabilmekte olduğundan ve hane halkı büyüklüğü ortalama 3 kişi olduğundan yaklaşık $42 \text{ daire} \times 3 \text{ kişi} = 126$ kişilik nüfus planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 70 konut kapasiteli Sosyal Konut yapılacağından $70 \text{ daire} \times 3 \text{ kişi} = 210$ kişilik nüfus hesaplanmaktadır. $210 \text{ kişi} - 126 \text{ kişi} = 84$ kişi nüfus arttığından dolayı 840 m^2 park alanından daha fazlası ayrılarak, imar planı değişikliği ile

birlikte gelecek nüfus hesaplanarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Sosyal Donatı Standartları dikkate alınarak planlama yapılmıştır



Kroki: Öneri İmar Planı Değişikliği