14.10.2026/1152 Sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclis Kararına İstinaden Düzenlenen:

TEKİRDAĞ İLİ, HAYRABOLU İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ, 1044 ADA, 8-9-10-11 NUMARALI PARSELLERE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2026

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ 2
2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU 2
3. 6. MERİ PLAN DURUMU 3
4. KURUM GÖRÜŞLERİ 4
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMACI 6
6. PLAN KARARLARI 6
7. EKLER 7

İBRAHİM ÖZBAY
Şehir ve Bölge Plancısı
SERBEST SEHİRCİLİK BÜROSU

Adres : Çiftlikönü Mah. Karlık Cad. Mescit Sk.
Nefise Hnm. Apt. No:1/3 Süleymanpaşa/Tekirdağ
Tel: +90 (282) 260 14 29 - (532) 254 91 03
i-ozbay@hotmail.com

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, Hayrabolu ilçesi Hisar Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Tekirdağ Caddesi'ne cephelidir. İlçenin önemli ulaşım odaklarından biri olan Hayrabolu Otogarı'na bitişik konumda bulunan alan, mahalle merkezinin güneydoğusunda yer almakta ve ilçe merkezine yaklaşık 700 metre mesafededir. Kentsel ölçekte değerlendirildiğinde alan, Tekirdağ yönünden ilçeye giriş, diğer yönlerden gelenler için ise çıkış güzergâhındadır. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi yetkisindeki Tekirdağ Caddesi'nin Uzunköprü ve Malkara caddeleri ile kesiştiği kavşağa yakın bir noktadadır.

Alanın doğusunda yaklaşık 300 metre mesafede Hayrabolu Eski Çevre Yolu bulunmakta, doğusunda ise Hayrabolu Küçük Sanayi Sitesi yer almaktadır.

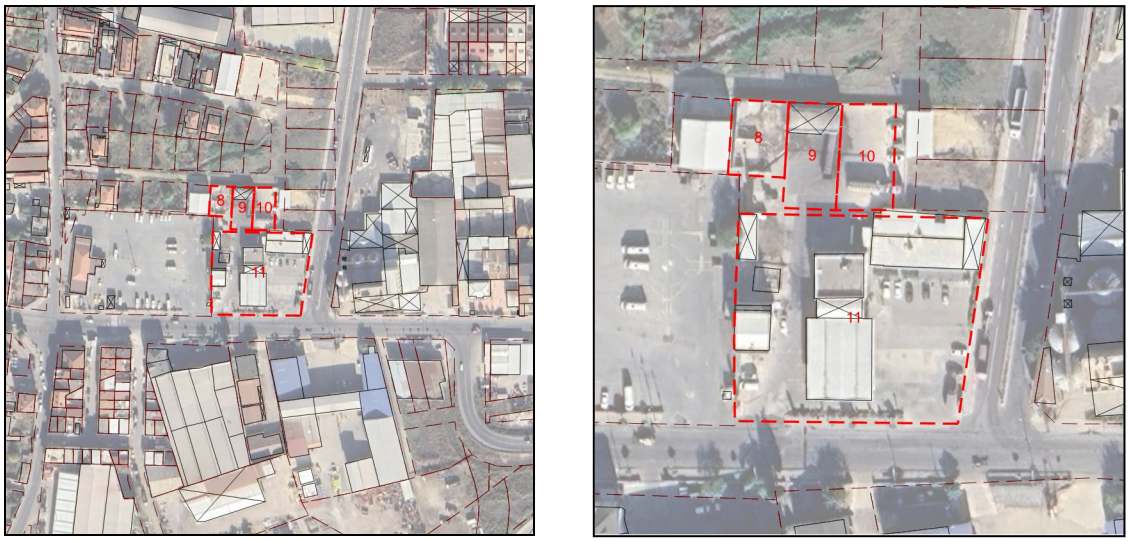


Şekil 1 Planlama Alanının Konumu

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı içerisinde yer alan 1044 ada 8, 9, 10 ve 11 numaralı parsellerin tamamı aynı özel mülkiyettedir. 8, 9 ve 10 numaralı parseller Arsa niteliğinde, 11 numaralı parsel İçinde İdari Bina, İşyeri Bulunan Akaryakıt İstasyonu ve Arsası niteliğindedir.

Mevcut durumda 8-9-10-11 parsellerin fiili kullanımı akaryakıt ve servis istasyonudur.

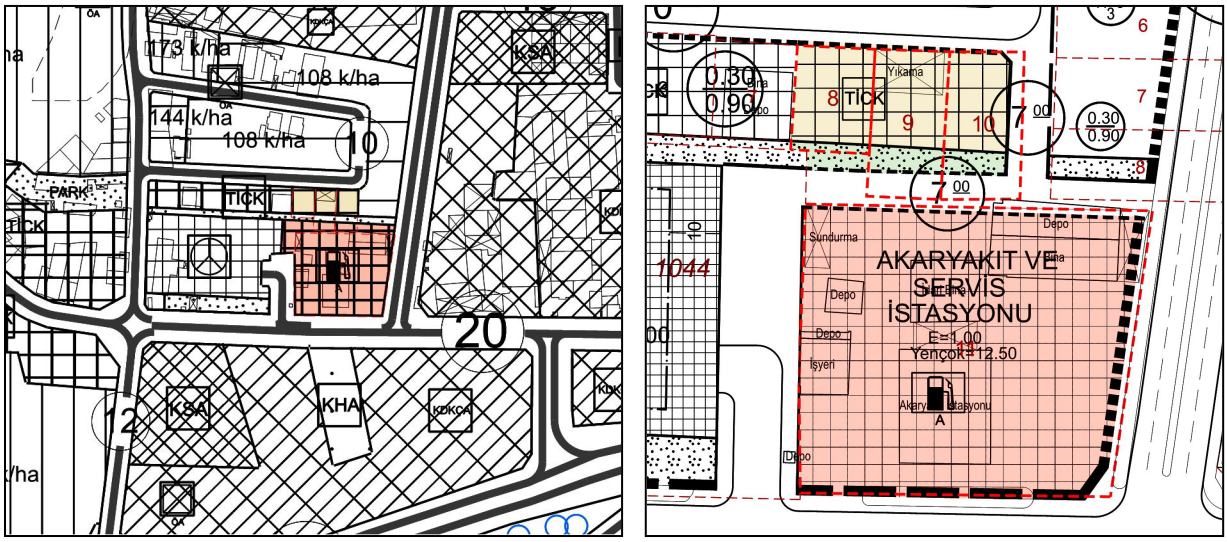


Şekil 2 Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

3. MERİ PLAN DURUMU

Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Tekirdağ Çevre Düzeni Planında meskûn alanlardadır.

Mevcut nazım imar planına 8-9-10 numaralı parsellerin hâkim fonksiyonu konut+ticaret alanı, 11 numaralı parselin hâkim fonksiyonu ise akaryakıt ve servis istasyonudur. Akaryakıt istasyonu ile kuzeydeki konut-ticaret alanı arasında yaklaşık 5 metrelik bir pasif yeşil alan bandı mevcuttur.



Şekil 3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Mevcut uygulama imar planında, planlama alanının kuzey kısımdaki 1044 ada 8, 9 ve 10 numaralı parseller konut+ticaret alanı olarak ayrılmış, yerleşim koşulları ayrık nizam 3 kat, ön bahçe 5 metre, yan bahçe 3 metredir. Yapılaşma koşulları, TAKS: 0,30 ve KAKS: 0,90 değerlerindedir. Planlama alanının güney kısmındaki 1044 ada 11 numaralı parsel ise Emsal=1,00 ve Yençok=12,50 m. koşullarında akaryakıt ve servis istasyonu olarak

ayrılmıştır. Arakyakıt istasyonu ile kuzeydeki konut+ticaret alanı arasında imar yolu ve yaklaşık 5 metrelik pasif yeşil bant bulunmaktadır.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ait kurum görüşlerinin ilgili kısımları aşağıdaki gibi olup belirtilen şartlara uyulacaktır:

a) Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin 03.07.2025/ 527518 tarihli ilgili yazısında;

- Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğü;

o *"Bahse konu parsellerin fonksiyonlarında değişiklik olmadığı ve plan tadilatının ulaşımı anlamlı şekilde etkilemeyeceği tespit edilmiştir. Yapım aşamasında, 2918 sayılı Trafik Kanunu ekinde yer alan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik gereği, karayoluna bağlantıyı sağlayacak geçiş yolları için Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan inşaata başlanamaz. Tesis sahibi, yapılanma, arazi kullanımı ve diğer hususlarla ilgili olarak gerekli izinleri ilgili kurum ve kuruluşlardan temin etmekle yükümlüdür."*

- Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Afet İşleri Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü

o *"Alan, Önlemli Alan-5.1 (ÖA-5.1) kapsamında değerlendirilmiştir; şişme, oturma ve taşıma gücü açısından önlem alınması gereken alanlardandır. Zemin ve temel etüt çalışmaları yapılmalı, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır. Alan içerisinde 1,2–1,5 metreler arasında yer altı su seviyesi mevcuttur; temel ve zemin etütlerinde bu durum göz önünde bulundurulmalıdır."*

- Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

o *"Plan değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak hazırlanmalıdır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi onayına, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Hayrabolu Belediye Meclisi ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmalıdır."*

- Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı

o *"Plan değişikliği ile ilgili olarak herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."*

b) Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (21.07.2025 / 277843)

o *"Planlama alanı içme suyu baraj/gölet havza koruma alanı içerisinde değildir. Mevcut içme suyu hattı mutlak suretle korunmalı, hattın işletmesini engelleyecek herhangi bir yapı planlanmamalıdır. Çalışmalar sırasında altyapı tesisine rastlanılması durumunda, iş sağlığı ve güvenliği tedbirleri alınmalı, altyapı elemanlarına müdahale edilmemeli. Oluşacak evsel nitelikli atıksular, sızdırmaz fosseptiklerde toplanıp vidanjör ile atıksu arıtma tesislerine yönlendirilmelidir; belgeler denetimlerde ibraz edilmek üzere saklanmalıdır. Akar ve kuru dere yataklarına müdahale edilmemeli, atıksu, katı atık veya hafriyat dökümü yapılmamalıdır. Yapılan çalışmaların Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Çevre Mevzuatı ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uygun olması ve gerekli izinlerin alınması zorunludur."*

c) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (21.07.2025 / 13145418);

o *"Planlama alanı, Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı kapsamında "Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)" ve Yeraltı Suları Besleme*

Alanı (YAS) sınırları içerisindedir. İmar planı değişikliklerinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde hazırlanması gerekmektedir. Plan değişikliği tekliflerinde sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanmalı veya hazırlanmış olması sağlanmalıdır. Mevcut dosyada, yeşil alan miktarının azalması ve 0,90 emsal konut alanının 1,00 emsal değerine sahip Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak değiştirilmesi nedeniyle yapı yoğunluğunda artış tespit edilmiştir. Değer artış payı bedelinin tespitinde hükmü yer almaktadır. 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir. Plan değişikliği sonucu 7 metrelik yaya yolunun kaldırılması ve terminal alanının büyütülmesi gibi kentsel teknik altyapı etkilerinin değerlendirilmesine dair rapor bulunmamaktadır. Bu itibarla, Hayrabolu İlçesi, Hisar Mahallesi, 1044 ada 8, 9, 10 ve 11 parsel numaralı taşınmazlarda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması ile ilgili; 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı plan notları doğrultusunda "Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)" ve Yeraltı Suları Besleme Alanı (YAS)" ile ilgili hükümlere dikkat edilerek hareket edilmesi, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı kapsamında ilgili idaresi olan Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığından ve ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmekte olup, yapılacak imar planı çalışmalarının yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mer'i mevzuat kapsamında üst ölçekli planlara uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir."

d) İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (24.06.2025 / 1390267)

- *"Planlanan alanda Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. Yapılaşma yapılacaksa detaylı zemin etüt raporundaki önlem ve öneriler dikkate alınacaktır. Bölge 1. Bölge yer ivmesi (PGA<0.33 g) kapsamında yer almakta olup, tüm yapı ve planlama çalışmaları Türkiye Deprem Tehlike Haritası, Bina Deprem Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dikkate alınarak yapılmalıdır. Afet ve acil durumlara karşı önleyici ve koruyucu tedbirlerin plan kapsamında sağlanması gerekmektedir."*

e) Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. (05.08.2025 / 1358779);

- *"Planlama alanında akaryakıt ve servis istasyonu, park alanı, servis alanı ve terminal alanı olacak şekilde plan değişikliği yapılması planlanmaktadır. Mevcut parseller üzerinde Alçak Gerilim yapı bağlantı hattı kabloları bulunmaktadır. Elektrikli şarj istasyonu kurulabilmesi için ilave trafo tesisi talebi mevcuttur. Gelecekte yapılacak yapıların enerji arzının sağlanabilmesi için planlamada gerekli yolların açılması ve trafo tesisinin imar planında gösterilerek teknik altyapı alanı oluşturulması uygun görülmektedir. Planlama ve yapı çalışmalarında, can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla mevcut elektrik dağıtım tesisleri ve çevresinde Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen emniyet mesafelerine uyulmalıdır."*

f) Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (20. Bölge Müdürlüğü, Edirne / 20.06.2025 / 3174344);

- *"Planlama alanı olan 1044 ada 8, 9, 10 ve 11 parseller kapsamında Teşekkülümüze ait mevcut bir tesis bulunmamaktadır. Ulusal İletim Sistemi Master Planı kapsamında, henüz güzergâh seçimi yapılmamış projeler sahaya isabet etmesi durumunda, gerekli başvurular yapılacaktır."*

g) Tekirdağ İl Sağlık Müdürlüğü, Hayrabolu İlçe Sağlık Müdürlüğü (02.07.2025 / 280824970);

- *"Muhtemel sağlık risklerinin değerlendirilmesi ve yapı süreci boyunca güvenlik önlemlerinin alınması, İçme ve kullanma suyu kaynaklarının korunması ve mevzuata uygun temini, Atık bertarafının mevzuata uygun şekilde sağlanması, Acil ve afet durumlarına yönelik önleyici tedbirlerin planlanması, Planlanan alanın mezarlık sınırlarına mevzuatta belirtilen mesafeye uyumunun sağlanması, konularına dikkat edilmesi koşuluyla plan değişikliğinin uygulanmasında sakınca bulunmamaktadır."*

h) Çorlu İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı (Sayı: 4951742, 2025);

- *"Planlama alanı içerisinde askerî alan, ANT akaryakıt boru hattı, mânia planı, askerî yasak bölge veya askerî güvenlik bölgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı*

Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında askerî açıdan sakınca olmadığı değerlendirilmiştir."

i) Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Doğal Gaz İletim II. Bölge Müdürlüğü (19.06.2025 / 3143977);

- *"Taşınmazlarda Kuruluşumuza ait mevcut yeraltı veya yerüstü tesisleri bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında BOTAŞ açısından bir sakınca bulunmamaktadır."*

j) Millî Savunma Bakanlığı – Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı (24.06.2025/ 538188);

- *"Söz konusu parsellerde NATO akaryakıt boru hattı veya tesisleri bulunmamaktadır. Bu nedenle plan değişikliği yapılmasında askerî açıdan herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."*

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ, AMACI

Planlama alanına konu dört adet parsel ile aralarındaki dar kadastral yol, 1980'li yıllardan bu yana bütün olarak fiilen akaryakıt ve servis istasyonu olarak kullanılmaktadır. Ancak mevcut imar planlarında farklı fonksiyonlar olduğu için bütünlük bozulmaktadır. Bu gerekçeyle imar planları değişikliği gerekmiş, öncelikle nazım imar planı değişikliği düzenlenmiştir.

Nazım imar planı değişikliğinin temel amacı; mevcut imar planında 8-9-10 numaralı parsellerin hâkim fonksiyonu konut-ticaret alanı, 11 numaralı parselin hâkim fonksiyonu ise akaryakıt ve servis istasyonu olması nedeniyle, mevcut durumda yer alan akaryakıt ve servis istasyonu kullanımının sürdürülebilirliğini sağlamak ve parselin mevcut kullanım koşullarına uygun olarak güncel mevzuata göre plan kararlarının da güncellenmesidir

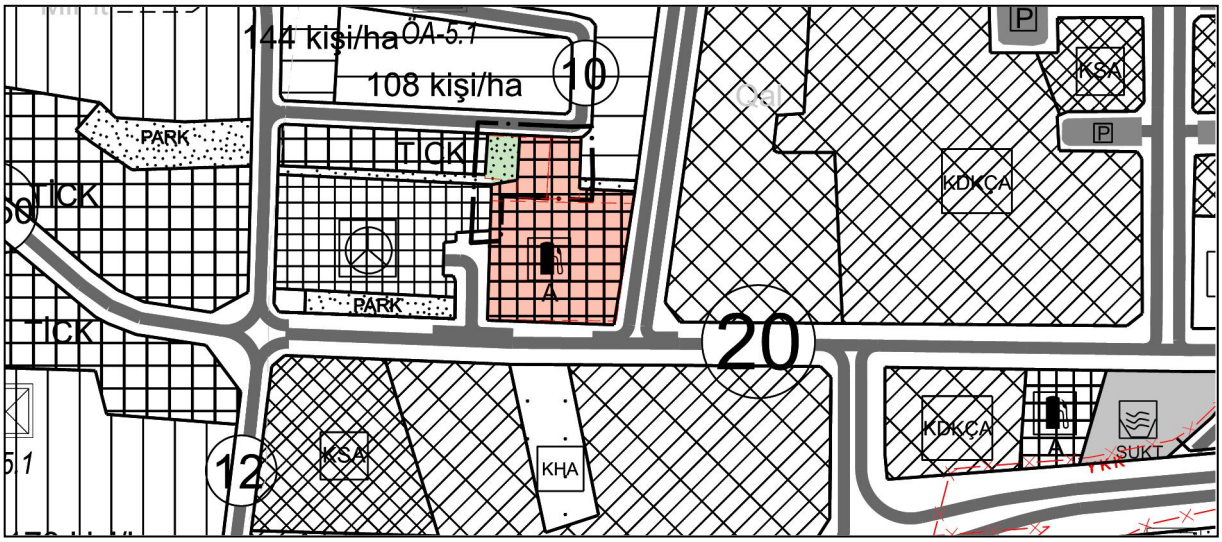
6. PLAN KARARLARI

Nazım imar planı değişikliğinde, 8, 9 ve 10 numaralı parseller akaryakıt istasyonuna dâhil edilmiş, bant şeklindeki pasif yeşil alan 8 numaralı parselde yeniden oluşturularak konut+ticaret alanıyla yalıtımı korunmuştur. Başka bir değişiklik yoktur. Bu değişiklik, alan içerisindeki işlevsel bütünlüğün sağlanmasına, yapılaşma ve servis ilişkilerinin optimize edilmesine olanak tanımaktadır.

Mevcut nazım imar planı ana kararları, sürekliliği, bütünlüğü, sosyal ve teknik altyapı dengesi korunmuştur. Plan değişikliği ile birbirini destekleyen kullanımlar olan terminal ve akaryakıt istasyonunun terminal kullanıcılarının da ihtiyaçlarını karşılayabilecek bir kullanım modeli oluşturulmuştur.

Uygulama imar planı değişikliği düzenlenip onaylanmadan inşaat yapılamayacaktır. Yapılaşma ve diğer şartlar uygulama imar planında belirlenecektir.

Nazım imar planı değişikliği aşağıdaki şekilde olduğu gibidir.



Şekil 5 Nazım İmar Planı Değişiklik örneği

Nazım imar planında mülkiyet sınırları içine denk gelen mevcut ve değişiklik karşılaştırmalı alan hesabı tablosu brüt olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir. Net alanlar, bir taslak krokisi ekte bulunan uygulama imar planı değişikliğinde belirlenecektir.

Nazım İmar Planı değişikliği **brüt** alan hesabı		
Alan Adı	Mevcut	Teklif
Konut+Ticaret	0,084 ha	-
Akaryakıt İst.	-	0,070 ha
Pasif Yeşil	0,019 ha	0,033 ha
Toplam Değişiklik Alanı	*0,103 ha*	*0,103 ha*

Bu planda açıklanmayan konularda üst ölçekli plan karar ve ilkeleri, mevcut nazım imar planı hüküm ve şartları, imar mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

7. EKLER

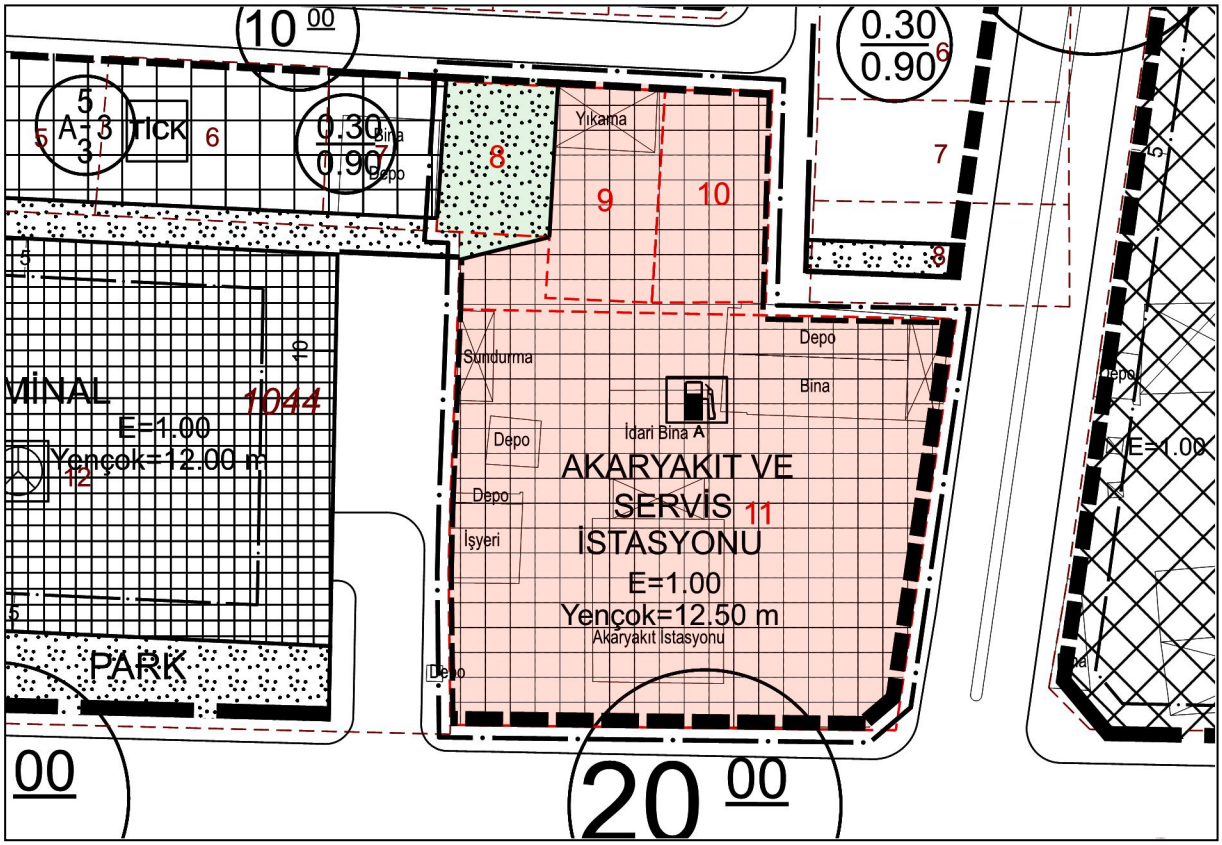
Ekler kısmında, bir sayfa uygulama imar planı taslağı ile pdf formatında tapu örnekleri ve 11 adet kurum görüşü bulunmaktadır.

Saygılarımla;

İbrahim ÖZBAY
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 687

EK

Uygulama İmar Planı değişiklik taslağı



UİP TASLAK ALAN DAĞILIMI			
		MEVCUT	TASLAK
Alan Adı		Durum (m²)	Durum (m²)
Akaryakıt İst.		***3380*** m²	***4400*** m²
Konut+Ticaret		***793*** m²	**-**
Pasif yeşil		***193*** m²	***332*** m²
Yol		***366*** m²	**-**
TOPLAM		*4732* m²	*4732* m²