

PLAN MÜELLİFİ:

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ,
YENİMAHALLE, 364 ADA, 1 PARSELİN
DOĞUSUNDA KALAN TESCİL HARİCİ ALAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö: 1/1000**



İçindekiler:

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	2
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU:	2
1.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ:	4
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	4
3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ	4
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	4
5. MER'İ İMAR DURUMU	4
5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:	4
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:	5
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
7. PLAN KARARLARI	7
8. MEVCUT VE TEKLİF EDİLEN DURUMUN FONKSİYON KARŞILAŞTIRMALI YÜZÖLÇÜMÜ TABLOSU	9
9. PLAN NOTLARI.....	9
10. EKLER.....	10

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ,
YENİMAHALLE,
364 ADANIN DOĞUSUNDA KALAN
TESCİL HARİCİ ALAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

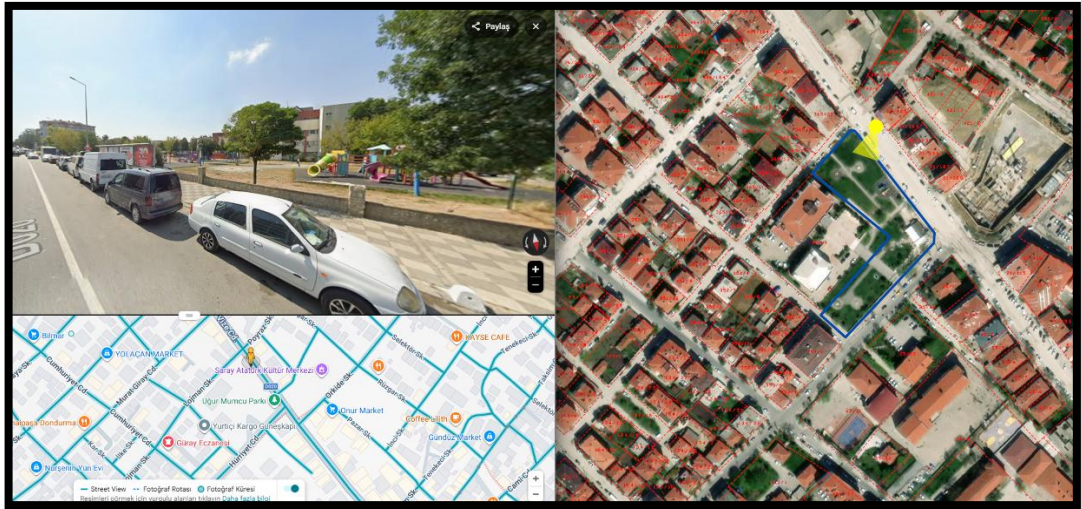
Ö:1/1000

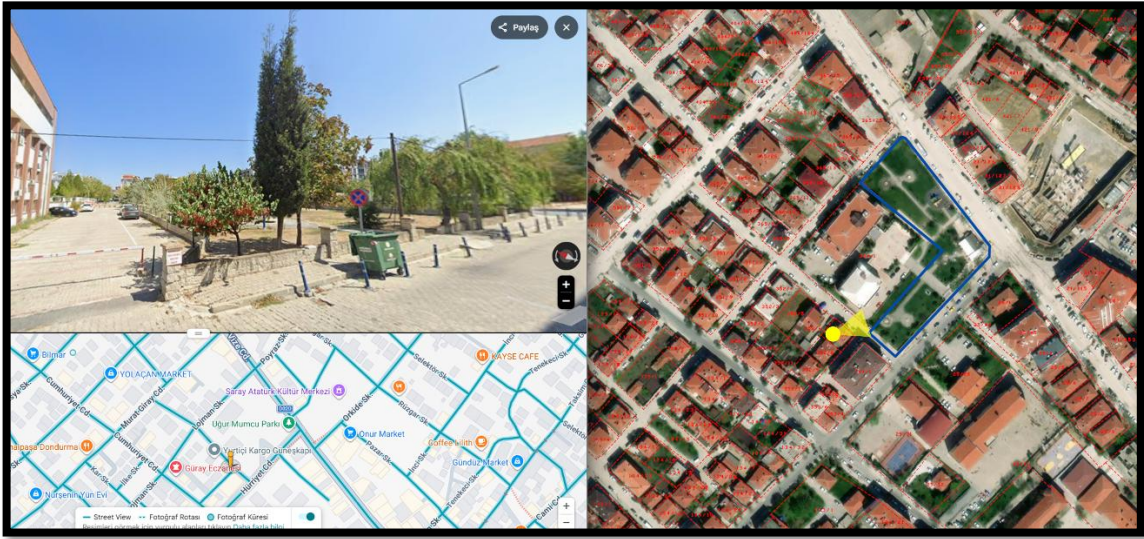
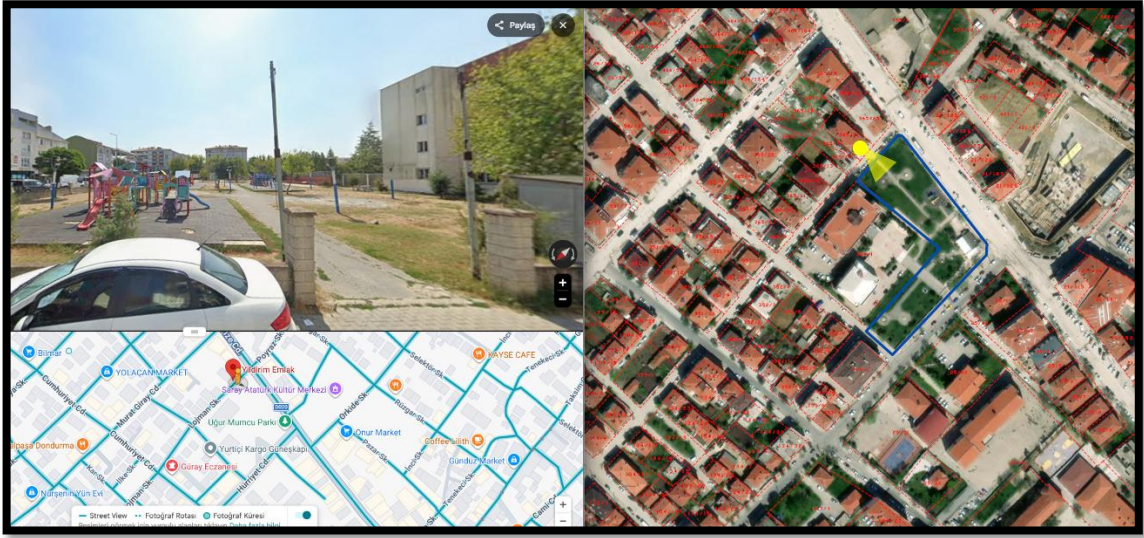
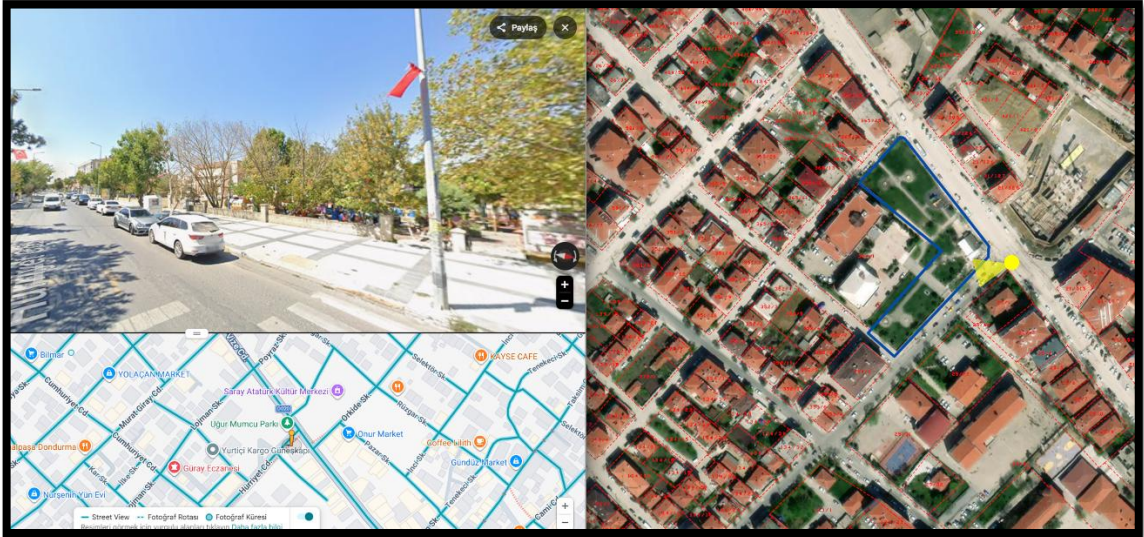
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU:

Planlama alanı Tekirdağ İli, Saray İlçesi, F19B09A2A pafta, Yenimahalle Mahallesi, 364 adanın doğusunda kalan tescil harici alandır. Söz konusu planlama alanının imar planı yapılmış olup mer'i imar planında Park alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı yaklaşık 5276 m²dir.





Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar (Kaynak: Kent Rehberi)

1.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ:

Saray İlave+revizyon Revizyon Uygulama İmar Planlarında, planlama alanının ulaşım bağlantısının, söz konusu alanın güneydoğu ve kuzeydoğusundan geçen 20 metrelik taşıt yolları ile sağlanmıştır. Her iki yol Saray kent merkezinin ana ulaşım aksları olup, fiilen hizmet vermektedir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Plan değişikliğine konu olan alan, mer'î imar planında Park Alanı olarak düzenlenmiştir. Saray Hükümet Konağının bulunduğu parsel bitişik olan ve iki cepheden Hükümet Konağını çevreleyen alan fiilen park olarak kullanılmakta olup, özellikle Hükümet Konağında işi olan vatandaşların dinlendiği bir alandır. Ancak söz konusu alanda, bu alanı kullanan insanların anlık ihtiyaçlarını gidereceği (tuvalet, büfe vb) tesislerin yapılabilmesi için plan değişikliği yapılarak alanın fonksiyonunun rekreasyon Alanı olarak düzenlenmesi gereği doğmuştur.

3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

Yapılmak istenen plan, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yönetmeliği hükümlerine göre hazırlanacaktır.

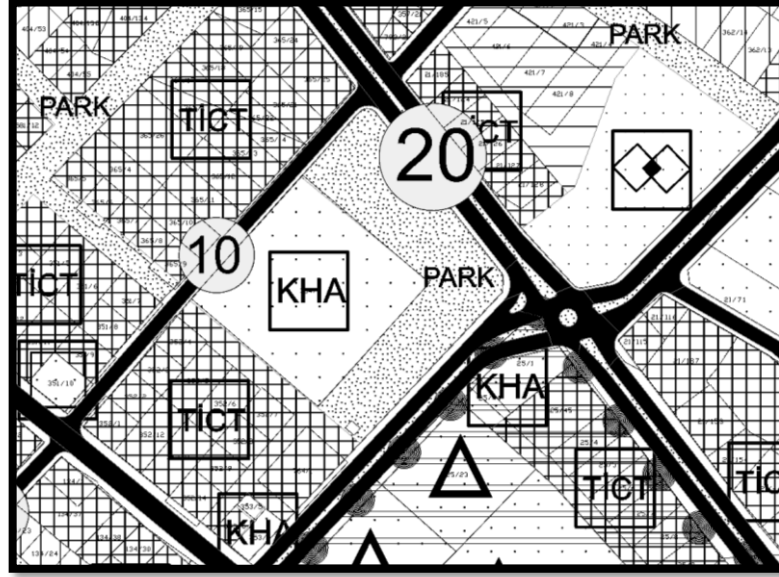
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı, kamu adına terk edilmiş tescil harici alandır.

5. MER'İ İMAR DURUMU

5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

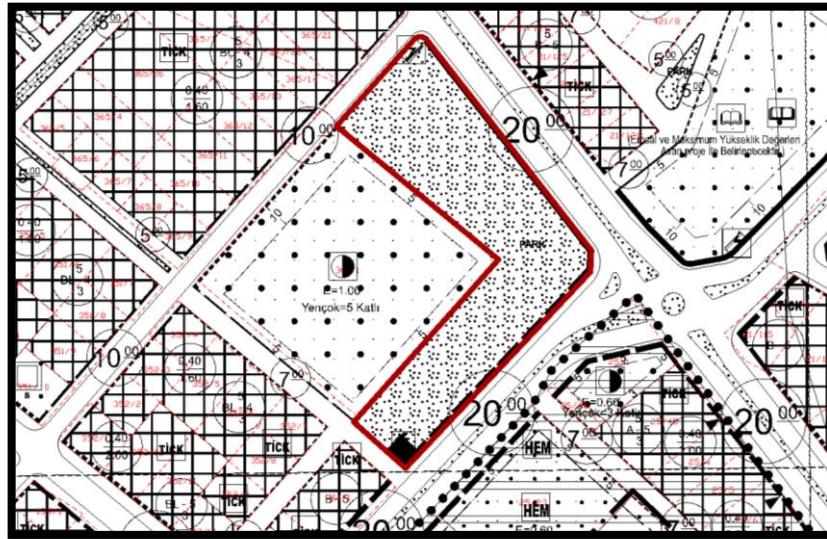
1/5000 Ölçekli Saray İlçesi, İlave+Revizyon Nazım Planında, plan değişikliğine konu olan alan, “Park ve Yeşil Alan” fonksiyonlarında kalmaktadır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

1/1000 Ölçekli Saray, Çukuryurt Revizyon Uygulama İmar Planında, plan değişikliğine konu olan alan “Park Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.



1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Planlama alanına yönelik olarak Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nden yapılmak istenen plan değişikliği için Saray Belediyesi'nce görüş talep edilmiş ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı, Yazı İşleri Şube Müdürlüğü'nün 29.08.2025 tarih ve E-43469078-045-546140 sayılı yazısında “İlgi yazınızda, Saray ilçesi, Yenimahallede bulunan Vize Caddesi ve Hürriyet Caddesine cepheli konumdaki Saray İlave + Revizyon 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde olduğu,"Park" alanı olarak düzenlenen mevcut Uğur Mumcu Parkı Alanında

Belediyenizce "Rekreasyon Alanı" amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği hazırlanacağı belirtilmiş olup, plan değişikliğine ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; ***Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Afet İşleri Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce,***

"Bahse konu alan ile ilgili 27/07/2015 tarihinde İlbank A.Ş., Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığınca onaylanan 'Saray (Tekirdağ) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu' bahse konu alan; Önlemleri Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar'da kalmaktadır.

Bu alanlarda;

- Zemin ve Temel Etüt çalışmalarında oturma, şişme, sıvılaşma analizleri yapılarak, gerekli görülmesi halinde belirlenen zemin iyileştirme yöntemi uygulanmalıdır,
- Sıvılaşma riskine karşı; zemin sıkıştırılarak ya da boşluk suyu basıncının artışı engellemenek için drenaj koşulları iyileştirilerek zemin dayanımı arttırılmalı ve deprem anında zeminin sıvılaşması önlenmelidir. Sıvılaşma potansiyeline sahip zeminlerde iyileştirme metodu seçilirken zemin parametreleri belirleyici niteliktedir. Sıvılaşmaya karşı yapısal önlemlerde yapının taşıyıcı elemanları, sıvılaşmanın etkilerini kaldırabilecek şekilde tasarlanmalıdır (yüzeysel temellerde tekil temek yerine radye temel kullanılması, zemine sıvılaşmadan dolayı gelen yükleri sıvılaşmayan zonlara aktarılmasını ve yapının görebileceği hasarın azaltılmasını sağlar), -Şişme problemine karşı; temel altındaki, şişen zeminlerin kaldırılması, şişen zeminlerin yapısının değiştirilmesi, inşaat sonrasında, yapı altındaki zeminin su içeriğinin kontrol altına alınması gerekmektedir,
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir,
- 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.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir denilmektedir.

Ayrıca bahsi geçen alanda 5 no.lu toplanma alanımız bulunmakta olup; toplanma alanı vasfının bozulmaması, afet anında rekreatif tesislerin afete yönelik kullanılabilmesi gerektiği,

Yukarıda belirtilen maddelerin göz önünde bulundurularak uyulması, gerekli bütün izinlerin alınması, diğer kurum ve kuruluşların da görüşleri alınarak uyulması, planlama, yapım ve işletme esnasında her türlü emniyet tedbirlerinin alınarak uygulanması gerektiği mütalaa edilmiştir." şeklinde,

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Bahse konu imar planı değişikliklerine ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 07.04.2025 tarihli Genelge hükümlerine uygun olarak hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulmasında ve adı geçen geçen genelgeye göre hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ise Saray Belediye Meclisinin ve ardından Tekirdağ Büyükşehir

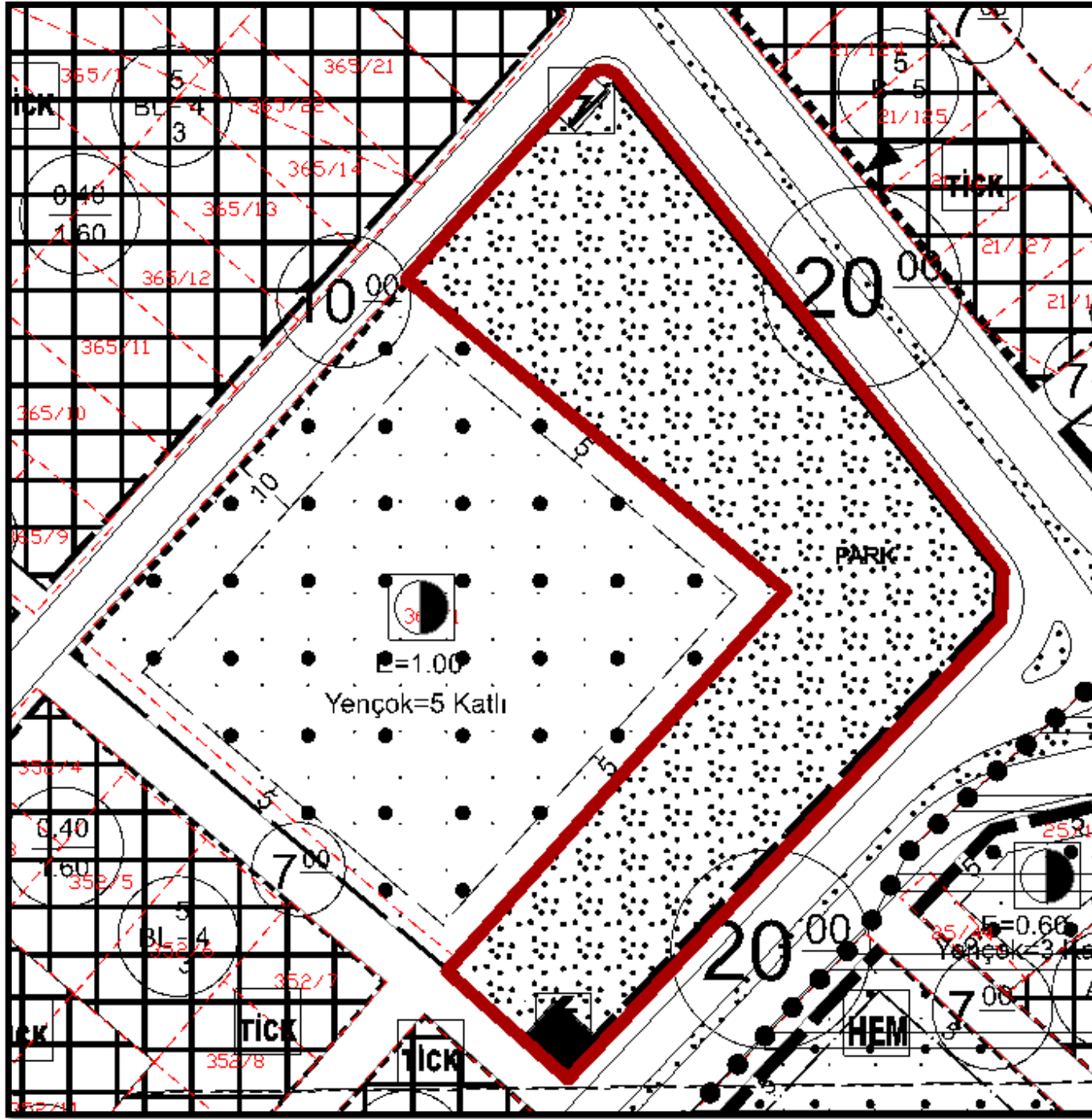
Belediye Meclisinin onayına sunulmasında daire başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Söz konusu imar planı değişikliğinin trafiği olumsuz etkilemeyeceği ve kamu yararı gözetilerek yapılmak istendiği anlaşılmıştır. Dairemiz yönetmeliklerince yapılmak istenen değişiklik ile ilgili bir aykırılık bulunmamaktadır." şeklinde, ***Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca***, "Plan değişikliğine ilişkin Daire Başkanlığımız yönetmeliğince herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir." Denilerek yapılmak istenen plan değişikliğine yönelik herhangi bir olumsuz görüş verilmemiştir.

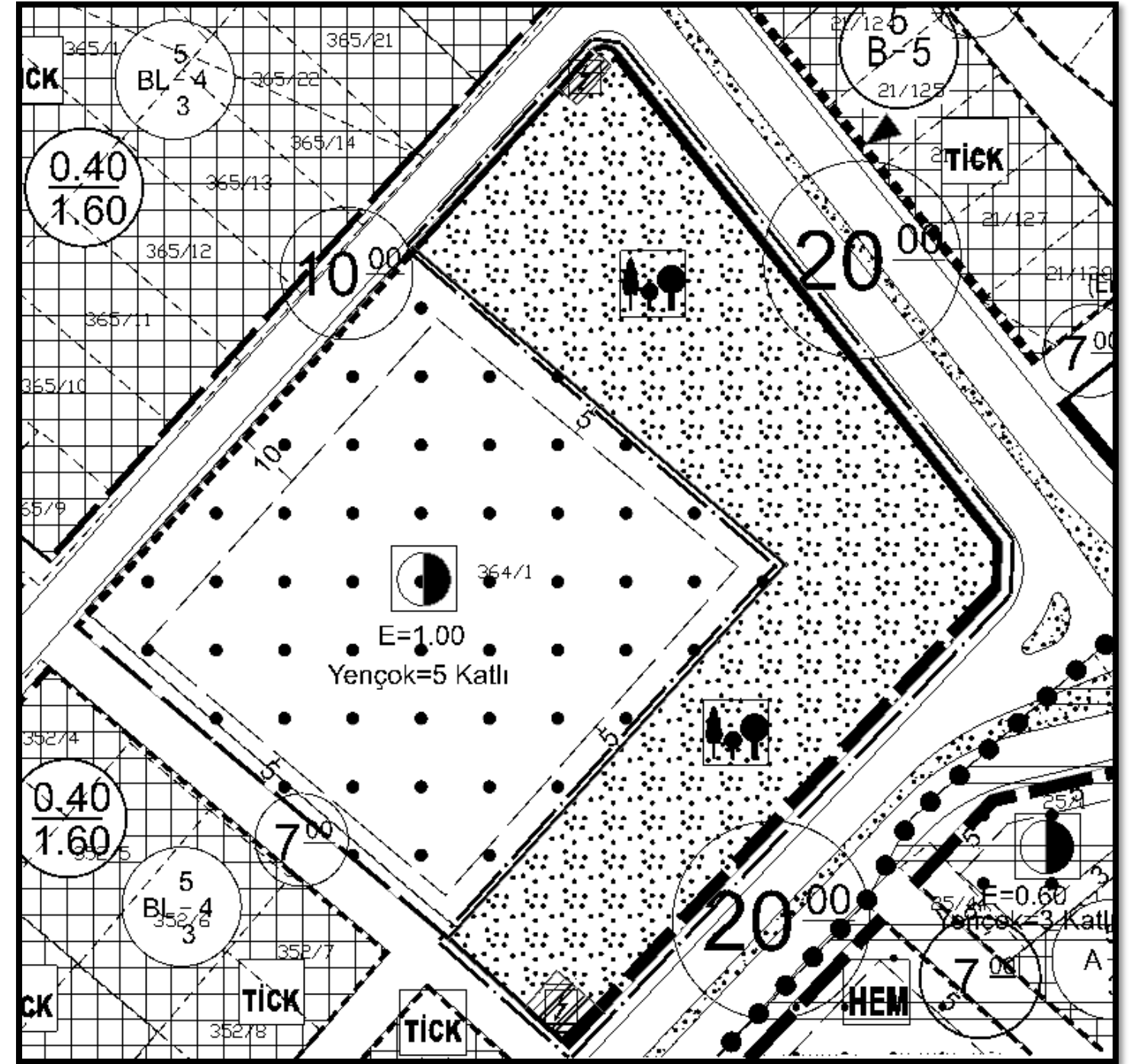
- TESKİ Genel Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş ve **Teski Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı**'nın 10.09.2025 tarih ve E-69252577-622.03-295344 sayılı yazısı ile virilen görüş yazısında "İlgi yazınız ile İlimiz, Saray İlçesi, Yenimahallede bulunan Vize Caddesi ve Hürriyet Caddesine cepheli konumdaki Saray İlave + Revizyon 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde olan "Park" alanı olarak düzenlenen mevcut Uğur Mumcu Parkı alanının Belediyenizce "Rekreasyon Alanı" amaçlı nazım ve uygulama imar planı değişikliği hazırlanacağı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamınca 07.04.2025 tarihinde onaylanan "İmar planı ve değişikliği çalışmalarında uygulanacak usul ve esaslara ilişkin genelge" gereği konunun incelenerek, plan değişikliğine ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir. Söz konusu alanda yapılan incelemede; alanın içme suyu amaçlı su temin edilen baraj/gölet havza koruma alanı içerisinde kalmadığı, bölgede Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon hattımızın bulunduğu, saha ve yakın çevresinde herhangi bir projelendirme çalışmamızın olmadığı tespit edilmiştir. Çalışmalar esnasında herhangi bir altyapı tesisine rastlanılması durumunda gerekli iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin alınıp, altyapı elemanlarının korunması sağlanarak kesinlikle şebeke hattına müdahale edilmemesi, yapılacak çalışmalarda TESKİ Saray İlçe Şube Müdürlüğünden personel ve teknik destek talep edilerek çalışmaların fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yürütülmesi gerekmektedir. Çalışmalar sırasında, akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık, hafriyat vb. dökümü yapılmamalıdır. Ayrıca; İdaremizin imar planı yapma ve onaylama yetkisi bulunmamakta olup, yapılacak faaliyete ilişkin; TESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Çevre Mevzuatı ilgili yönetmelikleri ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması hususunda;" denilerek görüş verilmiştir.

7. PLAN KARARLARI

Yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile mer'î uygulama imar planında Park Alanı olarak düzenlenen, 364 ada 1 parselin doğusunda kalan tescil harici alan, fonksiyon değişikliği yapılarak, Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



1/1000 Ölçekli Teklif Planı

8. MEVCUT VE TEKLİF EDİLEN DURUMUN FONKSİYON KARŞILAŞTIRMALI YÜZÖLÇÜMÜ TABLOSU

Planlama alanında yer alan Park alanı içerisinde Regülatör alanı planlanmıştır. Planlama alanında yer alan imar yolu ve Park Alanı yeniden düzenlenmiştir. Aşağıdaki tabloda mevcut ve teklif planda yer alan fonksiyonların büyüklükleri karşılaştırmalı yüzölçümü tablosunda gösterilmektedir. Planlama alanında yapılan düzenlemelerden sonra alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir:

<i>FONKSİYON ADI</i>	<i>MEVCUT İMAR PLANI</i>	<i>TEKLİF İMAR PLANI</i>
	<i>BÜYÜKLÜK (m²)</i>	<i>BÜYÜKLÜK (m²)</i>
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
<i>PARK ALANI</i>	<i>5.276 m²</i>	<i>--- m²</i>
<i>REKREASYON ALANI</i>	<i>--- m²</i>	<i>5.276 m²</i>

Tablo 1: Karşılaştırmalı Yüzölçümü Tablosu

9. PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI; TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, 364 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDIR
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ SARAY İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN “PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

10. EKLER