

PLAN MÜELLİFİ:

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ,
PAZARCIK MAHALLESİ,
363 VE 428 ADALAR ARASINDA YER ALAN
KADASTRAL YOLA AİT
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:	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI.....	3
3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ	3
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	3
5. MER'İ İMAR DURUMU	4
5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:	4
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:	4
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

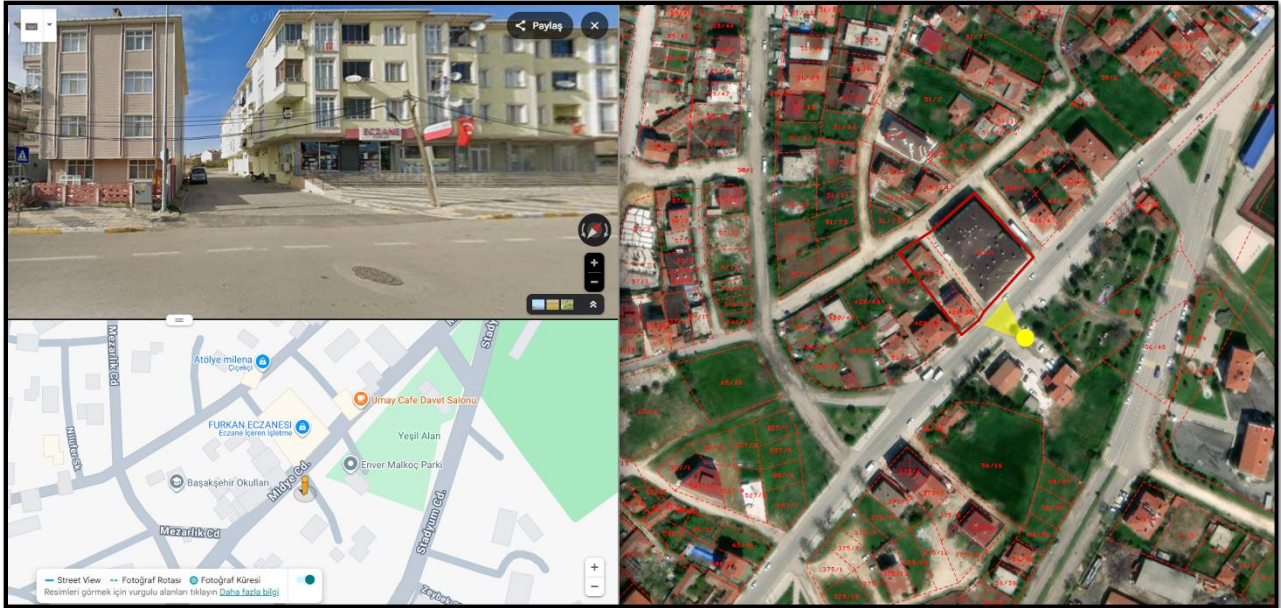
**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ,
PAZARCIK MAHALLESİ,
363 VE 428 ADALAR ARASINDA YER ALANKADASTRAL YOLA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU:

Planlama alanı Tekirdağ İli, Saray İlçesi, F19B04C4C ve F19B09B1B pafta, Pazarcık Mahallesi, 363 ve 428 no.lu adalar arasında yer alan kadastral yol alanıdır. Söz konusu adaların imar planı yapılmıştır ve adalar içerisinde yapılar bulunmaktadır.

Toplam planlama alanı yaklaşık 2.690 m²'dir.



Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar (Kaynak: Kent Rehberi)

1.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ:

Saray Revizyon+İlave İmar Planlarında Pazarcık Mahallesinde yer alan planlama alanının ulaşım bağlantısının, söz konusu imar adalarının güneyinden geçen 18 metre genişliğindeki Midye Caddesi ve batısından geçen 15 metre genişliğindeki Mezarlık Caddesi ile sağlandığı görülmektedir. Ayrıca adaların etrafından geçen 10 metre genişliğinde imar yolları yer almaktadır. Söz konusu planlama alanı, Saray'ın ana ulaşım akslarından olan İstanbul Caddesi'ne farklı alternatiflerle ulaşılabilir konumdadır. İmar planı kararı ile düzenlenen yollar yapılaşmaya bağlı olarak kısmen gerçekleşmiş ve bölgedeki yapılara hizmet vermektedir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Plan değişikliğine konu olan alan, 1/1000 Ölçekli Saray (Tekirdağ) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında “Konut Alanı” ve “Konut+Ticaret Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.

Saray Belediye Başkanlığı Meclisi’nin **06/01/2026** tarih ve **10** sayılı kararında; “**TALEP:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 26/11/2025 tarih ve E.59001 sayılı yazısına konu İbrahim Bostancıoğlu’na ait 18/11/2025 tarih ve 22885 nolu dilekçeyle; Saray İlçesi, Pazarcık Mahallesi, 428 ada ve 363 ada, 1 parsel nolu taşınmaz arasındaki mevcut yolun imar planına işlenerek imar yolu düzenlenmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Konu komisyonumuzca incelenmiş olup; Başvuru konusu kadastro yolu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında yerleşik alandır, Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı ile kısmen blok nizam, 3 kat, konut alanı kısmen de blok nizam, 5 kat, ticaret+konut alanı olarak düzenlenmiştir. Sadece bu kadastro yolundan cephe alan parsel yoktur. Bitişik parsellerin cephe aldığı imar yolları mevcuttur. Mevcut durumda kilit taşı döşeli olup binaların girişleri sağlanmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği - Madde 26)6)c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

Mevcut durumda aktif olarak kullanılan kadastro yolunun bölge meskün alan olduğundan aynı genişlikte yaya yolu olacak şekilde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediyemizce hazırlanarak sonrasında konunun görüşülmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

... **KARAR:** İmar Komisyonu Raporu, komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve toplantıda bulunan üyelerce oy çokluğu ile kabul edildi.” denilmektedir.

Saray Belediye Başkanlığı Meclisi’nin **06/01/2026** tarih ve **10** sayılı kararına istinaden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

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

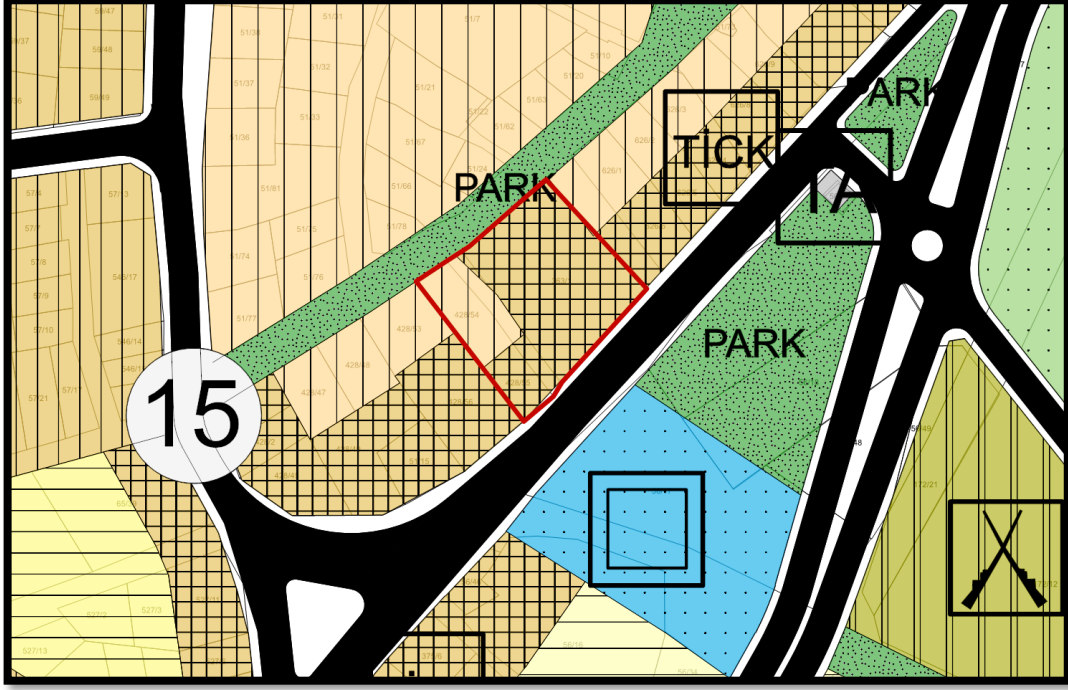
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanında yer alan parseller, özel mülkiyete tabidir.

5. MER'İ İMAR DURUMU

5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:

1/5000 Ölçekli Saray (Tekirdağ) İlave+Revizyon Nazım İmar Planında, plan değişikliğine konu olan Ayaspaşa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, “Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” ve “Konut+Ticaret Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.

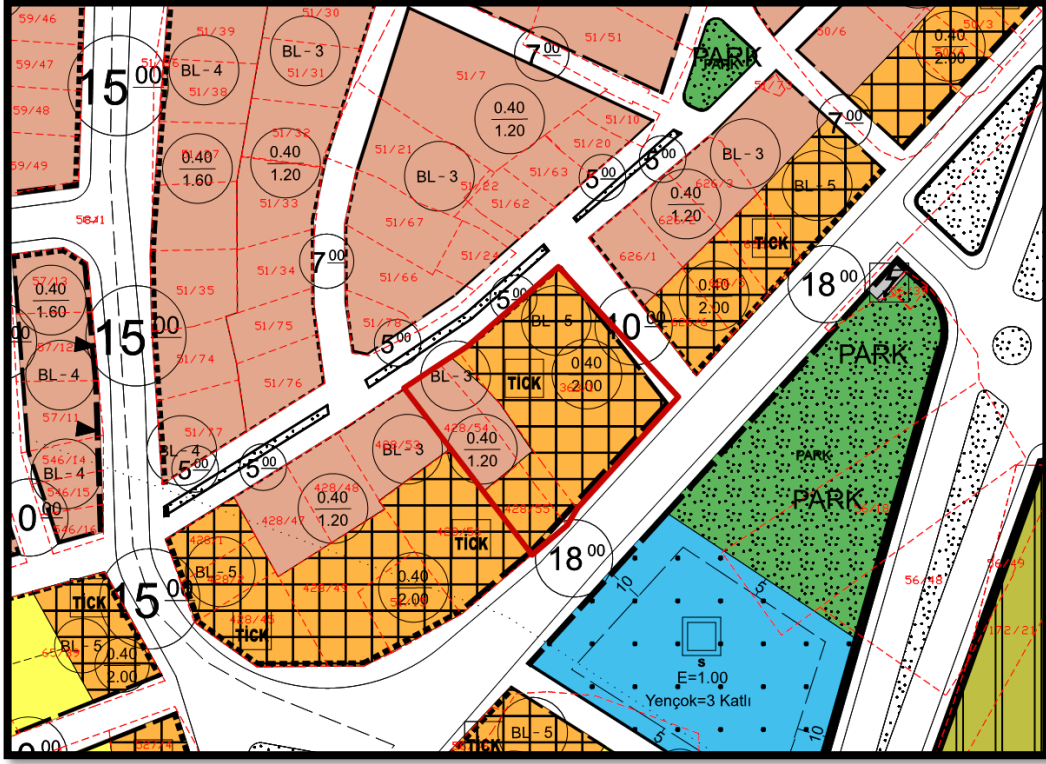


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

1/1000 Ölçekli Saray (Tekirdağ) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında, plan değişikliğine konu olan Pazarcık Mahallesi'nde yer alan planlama alanı; “Konut Alanı” ve “Konut+Ticaret Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.

Planlama alanında yer alan Konut Alanının yapılaşma koşulları; Blok Nizam (BL) 3 Kat, TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,20 olarak planda gösterilmiştir. Konut+Ticaret Alanının yapılaşma koşulları ise Blok Nizam (BL) 5 Kat, TAKS: 0,40 ve KAKS: 2,00'dir.



1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Planlama alanına yönelik olarak T.C. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı, Yazı İşleri Şube Müdürlüğü'nden görüş talep edilmiş olup,

28.01.2026 tarih ve E-43469078-045-605502 sayılı yazısında;

“İlgi yazı ile Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Pazarcık Mahallesi, 428 ada ve 363 ada, 1 parsel numaralı taşınmazların arasındaki kadastral yolun aynı genişlikte ‘yaya yolu’ olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine dair Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; *Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce*; ‘İlgi yazının tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda yapılması düşünülen ya da gerçekleştirilmekte olan herhangi bir imar planı veya değişikliği çalışması bulunmamaktadır. 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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Saray Belediye Meclisinin ve ardından Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.’ şeklinde,

Afet İşleri ve Risk Yönetimi Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce; ‘Bahse konu parseller, 27.07.2015 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmış olan ekteki Saray (Tekirdağ) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında; Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar içerisinde kalmaktadır. Yapılacak olan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasında imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu sonuç ve öneriler kısmında belirtilmiş olan hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir.’ şeklinde,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce; ‘İlgi yazının tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda yapılması düşünülen ya da gerçekleştirilmekte olan herhangi bir yatırımlarımız bulunmamaktadır. Bununla birlikte yürürlükte olan “Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü’nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik” hükümlerine istinaden gerekli evraklar ile Ulaşım Dairesi Başkanlığımıza Geçiş Yolu Ön İzin/İzin belgesi alınması için başvuru yapılması gerekmektedir.’ şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak ve Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğümüzce; ‘Söz konusu alanda yapılacak olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmasında Daire Başkanlığımız Yönetmeliğince herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.’ şeklinde görüş bildirilmiştir.” denilmektedir.

- Planlama alanına yönelik olarak **T.C. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, İlçe Hizmetleri Dairesi Başkanlığı, Saray İlçe Şube Müdürlüğü’nden** görüş talep edilmiş olup,

22.01.2026 tarih ve **E-79116627-314.99-340985** sayılı yazısında;

“İlgi yazınız ile; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Pazarcık Mahallesi, 428 ada ve 363 ada 1 parsel numaralı taşınmazların arasında kalan mevcut kadaströ yoluna ilişkin Saray Belediye Meclisi'nin 06.01.2026 tarih ve 10 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hakkında kurum görüşümüz talep edilmektedir. Söz konusu plan değişikliği teklifi, kurumumuz sorumluluk alanındaki altyapı tesisleri ve mevcut/planlanan projelerimiz açısından incelenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

- Bahse konu 428 ada ve 363 ada 1 parsel arasında kalan ve yaya yolu olarak düzenlenmesi öngörülen güzergâhta, kurumumuza ait herhangi bir aktif altyapı tesisi veya şebeke hattı bulunmamaktadır.
- Söz konusu alanda kurumumuzca planlanan kısa veya orta vadeli bir çalışma/proje yer almamaktadır.

- Bu kapsamda, mevcut kadastro yolunun aynı genişlikte ‘Yaya Yolu’ olarak düzenlenmesini içeren imar planı değişikliği yapılmasında, kurumumuz mevzuatı ve çalışma alanları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

denilerek görüş belirtilmiştir.

7. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan 363 ile 428 no.lu adalar arasında yer alan ve mevcutta kullanılan kadastral yol, yaya yolu olarak düzenlenerek plana işlenmiştir.

Planlama alanında yer alan Konut Alanının ve Ticaret+Konut Alanının yapılaşma koşulları korunarak plana işlenmiştir. Konut Alanının yapılaşma koşulları; Blok Nizam (BL) 3 Kat, TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,20 olarak planda gösterilmiştir. Konut+Ticaret Alanının yapılaşma koşulları ise Blok Nizam (BL) 5 Kat, TAKS: 0,40 ve KAKS: 2,00 olarak plana işlenmiştir.

8. MEVCUT VE TEKLİF EDİLEN DURUMUN FONKSİYON KARŞILAŞTIRMALI YÜZÖLÇÜMÜ TABLOSU

Planlama alanında yer alan 363 ile 428 no.lu adalar arasında yer alan ve mevcutta kullanılan kadastral yol, yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Söz konusu adalarda yer alan Ticaret+Konut Alanları ile Konut Alanları 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>
KONUT ALANLARI		
KONUT ALANI	549,50 m ²	403,89 m ²
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
TİCARET+KONUT ALANI	2.046,06 m ²	1943,35 m ²
DİĞER ALANLAR		
YOL ALANI	96,86 m ²	345,06 m ²

Tablo 1: Karşılaştırmalı Yüzölçümü Tablosu

9. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN; TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, PAZARCIK MAHALLESİ, 363 VE 428 ADALAR ARASINDA YER ALAN KADASTRAL YOLDUR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN 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