

PLAN MÜELLİFİ:

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ,
KEMALPAŞA MAHALLESİ,
482 ADA 11 PARSEL İLE
481 ADANIN GÜNEYDOĞUSUNDA YER ALAN
20 METRELİK TAŞIT YOLUNA AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö: 1/5000**



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	5
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	5
5. MER'İ İMAR DURUMU	5
5.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI:	5
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:	6
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
7. PLAN KARARLARI	9
8. MEVCUT VE TEKLİF EDİLEN DURUMUN FONKSİYON KARŞILAŞTIRMALI YÜZÖLÇÜMÜ TABLOSU	13
9. PLAN NOTLARI.....	13
10. EKLER.....	14

**TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ,
KEMALPAŞA MAHALLESİ,
482 ADA 11 PARSEL İLE
481 ADANIN GÜNEYDOĞUSUNDA YER ALAN
20 METRELİK TAŞIT YOLUNA AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

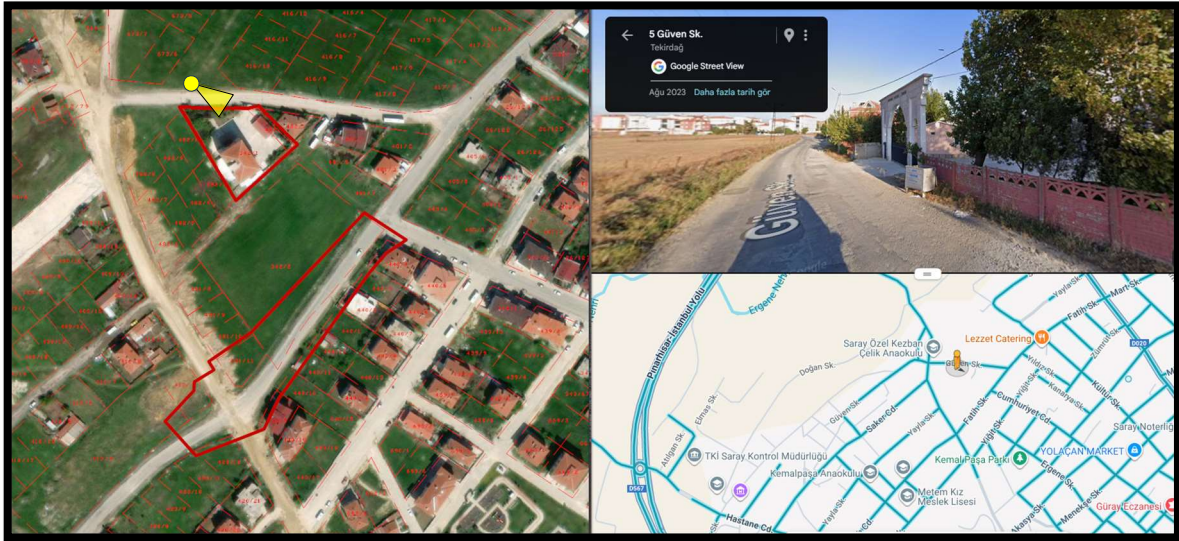
Ö:1/5000

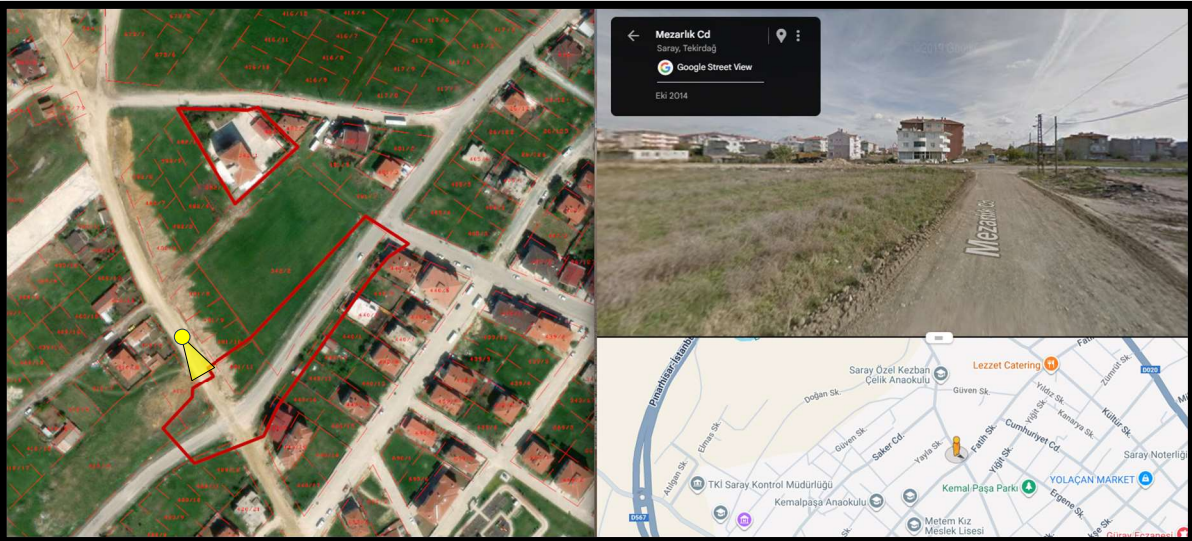
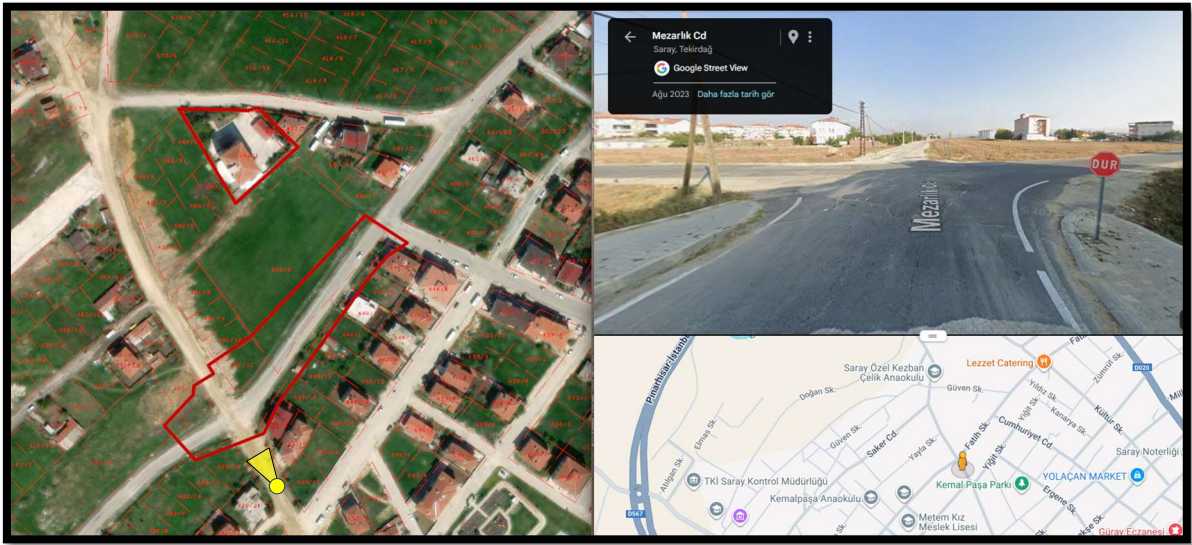
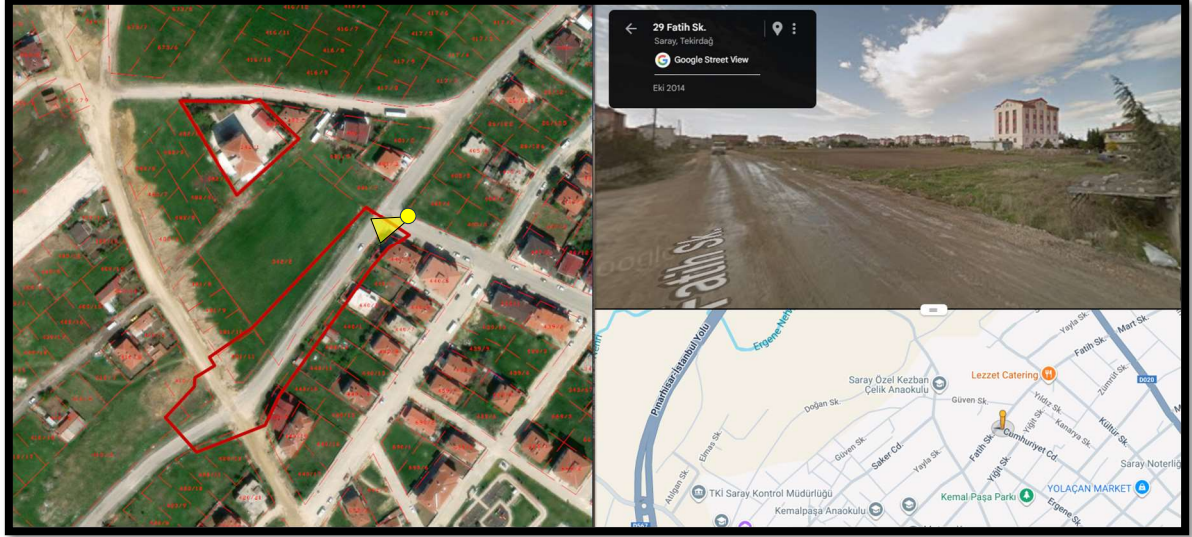
1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MEVCUT DURUMU:

Planlama alanı Tekirdağ İli, Saray İlçesi, F19B09A pafta, Kemalpaşa Mahallesi, 482 ada 11 no.lu parsel (*eski 342 Ada 1 parsel*) ile 481 adanın güneydoğusunda yer alan 20 metrelik Taşıt yoludur. Söz konusu planlama alanının imar planı yapılmıştır ve 482 Ada 11 parsel içerisinde 5 katlı yapı bulunmaktadır.

Toplam planlama alanı yaklaşık 6.600 m²'dir. (0,66 ha)





Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar (Kaynak: Kent Rehberi)

1.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ:

Saray Revizyon+İlave İmar Planlarında Kemalpaşa Mahallesi yer alan planlama alanının ulaşım bağlantısının, söz konusu imar adalarının güneydoğusundan geçen 20 metre genişliğindeki Fatih Sokak ve güneyinden geçen 15 metre genişliğindeki Mezarlık Caddesi ile sağlandığı görülmektedir. Ayrıca adaların etrafından geçen 7 ve 10 metrelik imar yolları yer almaktadır. Söz konusu planlama alanı, Saray'ın ana ulaşım akslarından olan Vize Caddesi'ne de 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, 1/5000 Ölçekli Saray (Tekirdağ) İlave+Revizyon Nazım İmar Planında “Sosyal Tesis Alanı” ve “20 Metrelik Taşıt Yolu” fonksiyonlarında kalmaktadır.

Saray Belediye Başkanlığı Meclisinin **09/12/2025** tarih ve **161** sayılı kararında; “**TALEP:** İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.10.2025 tarih ve E.57848 sayılı yazısına konu Münir DENİZ'e ait 03.10.2025 tarihli 19689 sayılı dilekçeyle; Saray İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 481 ada, 11 parsel nolu taşınmazın imar planında yolda kaldığından bahisle gerekli plan değişikliklerinin yapılarak mağduriyetinin giderilmesi talep edilmektedir.

KOMİSYON KARARI: Konu komisyonumuzca incelenmiş olup; Başvuru konusu taşınmaz yürürlükteki uygulama imar planında kısmen trafik yolu kısmen de konut gelişme alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak gelişme konut alanındaki kısmı müstakil yapılaşmaya elvermemekte olup artık parsel durumundadır. Yürürlükte bulunan uygulama imar planı öncesinde 15 metre olan yol genişliğinin 20 metreye genişletildiği ve kavşak düzenlemesiyle taşınmazın çoğunun trafik yolu olarak düzenlendiği görülmektedir.

Mülkiyet ve yapılaşma durumları ile mevcut yol ve altyapı yatırımlarına uygunluğu sağlamak ve Belediyemizin kamulaştırması gereken alanların oranlarını düşürmek amacıyla bölgede meri imar planından önceki imar planının ulaşım sistemi ile mevcut mülkiyet durumu doğrultusunda; başvuru konusu taşınmazdan geçen imar yolunun 20 metre genişliği korunacak şekilde güneydoğu istikametinde kaydırılarak yeni kavşak düzenlenmesi, 417-481 ve 416-482 adalar arasındaki mevcut durumda kullanılan ancak imar planında konut alanı olarak düzenlenen kadastro yolunun 10 metre genişliğinde imar yolu olarak değişikliği buna karşılık yakın konumda kalan 416 ve 417 adalardaki 7 metre genişliğindeki yaya yolu ile 481 ve 482 adalardaki 7 metre genişliğindeki yaya yoluna gerek kalmadığından kaldırılmaları şeklinde 1/5.000-1/1.000 Ölçekli İmar Planı Değişikliklerinin 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 Meclisinin 09/12/2025 tarih ve 161 sayılı kararına istinaden 1/5000 ölçekli Nazım 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.

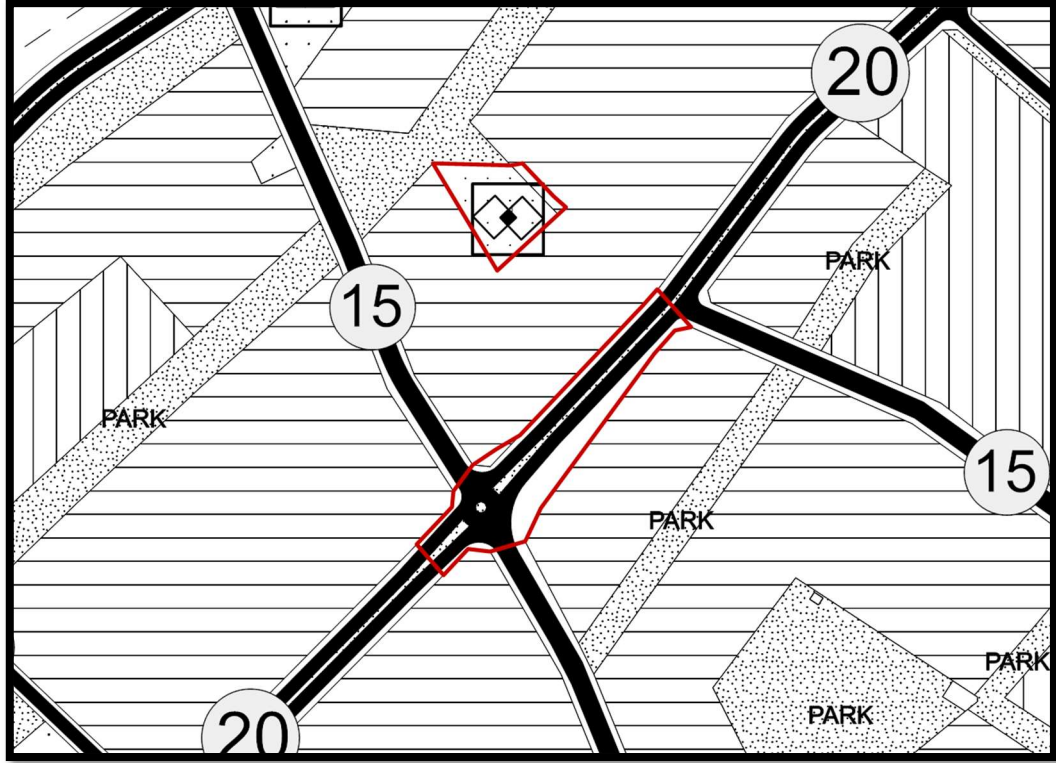
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

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 Kemalpaşa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı” ve “20 Metrelik Taşıt Yolu” fonksiyonlarında kalmaktadır.

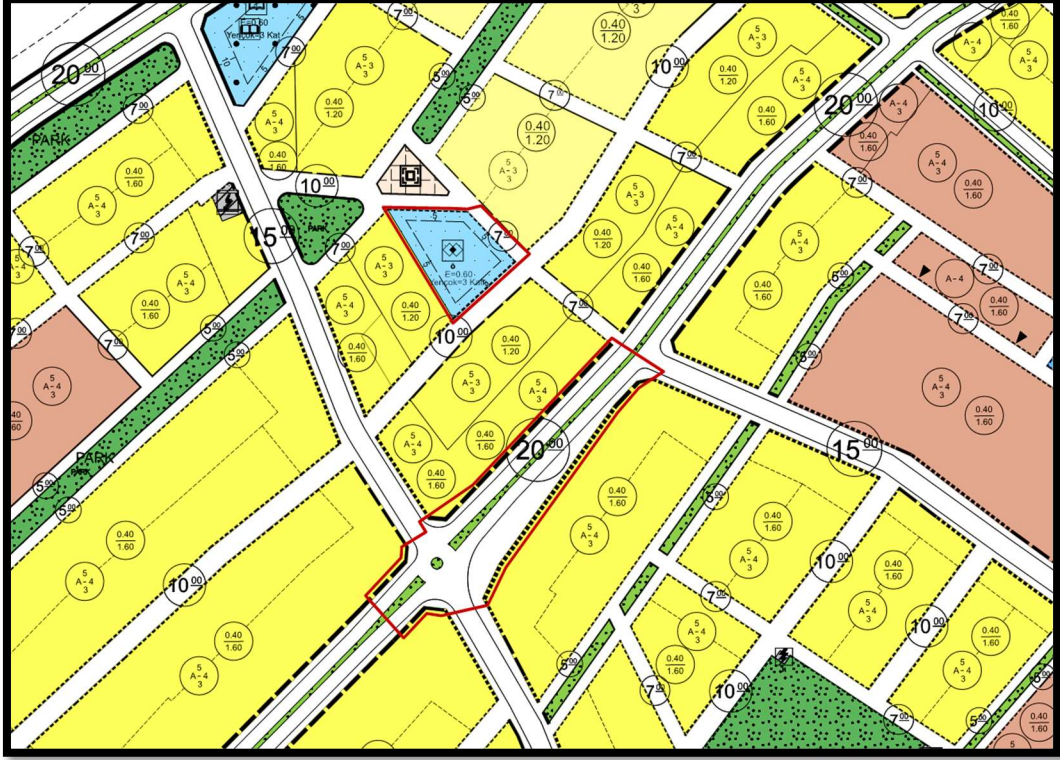


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

1/1000 Ölçekli Saray (Tekirdağ) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planında, plan değişikliğine konu olan Kemalpaşa Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, “Konut Alanı”, “Özel Sosyal Tesis Alanı”, “7 Metrelik Yaya Yolu” ve “20 Metrelik Taşıt Yolu” fonksiyonlarında kalmaktadır.

482 ada 11 parselde (*eski 342 Ada 1 parsel*) yer alan Özel Sosyal Tesis Alanının yapılaşma koşulları; İnşaat Emsali (E)=0.60, Bina Yüksekliği (Yençok)=3 kattır. Çekme mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olarak plana işlenmiştir.



1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Planlama alanına yönelik olarak T.C. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'ndan görüş talep edilmiş olup,

20.02.2026 tarih ve E-69252577-045.01-350849 sayılı yazısında;

“İlgi yazınız ile ilimiz, Saray İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 481 ada, 11 parsel nolu taşınmazın plan değişikliği talebinin görüşülmesi neticesinde Saray Belediye Meclisi'nin 09.12.2025 tarih ve 161 sayılı kararıyla ‘Mülkiyet ve yapılaşma durumları ile mevcut yol ve altyapı yatırımlarına uygunluğu sağlamak ve Belediyemizin kamulaştırması gereken alanların oranlarını düşürmek amacıyla bölgede meri imar planından önceki imar planının ulaşım sistemi ile mevcut mülkiyet durumu doğrultusunda; başvuru konusu taşınmazdan geçen imar yolunun 20 metre genişliği korunacak şekilde güneydoğu istikametinde

kaydırılarak yeni kavşak düzenlenmesi, 417-481 ve 416-482 adalar arasındaki mevcut durumda kullanılan ancak imar planında konut alanı olarak düzenlenen kadastro yolunun 10 metre genişliğinde imar yolu olarak değişikliği buna karşılık yakın konumda kalan 416 ve 417 adalardaki 7 metre genişliğindeki yaya yolu ile 481 ve 482 adalardaki 7 metre genişliğindeki yaya yoluna gerek kalmadığından kaldırılmaları şeklinde 1/5.000-1/1.000 Ölçekli İmar Planı Değişikliklerinin Belediyesince hazırlanmasına' karar verildiği belirtilmiş olup, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamınca 07.04.2025 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş bulunan 'İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Genelge' kapsamında konunun Kurumumuza bağlı mevzuatlar açısından incelenerek; Saray İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 342-416-417-481-482 nolu adalara ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması ile ilgili Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu alanda yapılan incelemede; parsellerin İlimize içme suyu amaçlı su temin edilen baraj/gölet havza koruma alanı içerisinde kalmadığı, Yeni Mahalle 416 ve 417 adalar arasında kalan sokak güzergahında Genel Müdürlüğümüze ait Ø90 mm çapında aktif içme suyu hattı bulunduğu, Kemalpaşa Mahallesi 342, 481 ve 482 adalar arasında kalan imar yolu güzergahında içme suyu veya kanalizasyon hattımızın bulunmadığı, planlanan Yağmursuyu Hattı projemizin olduğu tespit edilmiş olup, bahse konu hatlara ait sayısal veriler .DWG formatında yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur. **Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği güzergahlar yol kırmızı kotları değiştirilmeden mutlak surette imar yolu ve yeşil alan olarak korunmalıdır.**

Yeni Mahalle 416 ve 417 adalar arasında yapılacak plan değişikliği kapsamında bu yolun iptal edilmesi veya konut alanına dönüştürülmesi durumunda, mevcut hattın işletilmesi ve olası arızalara müdahale edilmesi mümkün olmayacaktır. Bölgedeki şebeke sürekliliği ve abone bağlantıları göz önünde bulundurulduğunda, bu güzergahtaki hattın iptal edilmemesi veya mülkiyet altında kalmaması gerekmektedir. Bu kapsamda, Yeni Mahalle 416 ve 417 adalar arasındaki mevcut içme suyu hattının geçtiği güzergahın imar yolu (yol boşluğu) olarak korunması gerekmektedir.

Çalışmalar esnasında herhangi bir altyapı tesisine rastlanması 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.

Altyapı hattımızın olmadığı alanlarda oluşacak evsel nitelikli atıksuların çevre sorunu yaratmaması için, Çevre Mevzuatı ve 19/3/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptikte toplanıp, vidanjörlerle çektilerilerek atıksu arıtma tesislerinde bertarafı sağlanmalı ve belgeleri denetimlerde ibraz edilmek üzere saklanmalıdır.

Çalışmalar sırasında, akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık vb. dökümü yapılmamalıdır.

Ayrıca; İdaremizin imar planı yapma 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, çevre düzeni planlarına, imar planı şartlarına uyulması, yetkili tüm kurumlardan izin/ruhsat alınması gerekmektedir.” denilerek görüş belirtilmiştir.

- 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,

06.01.2026 tarih ve **E-43469078-045-596112** sayılı yazısında;

“İlgi yazınızda, Saray ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 481 Ada, 11 Parsel No.lu taşınmazın plan değişikliği talebinin görüşülmesi neticesinde, Saray Belediye Meclisinin 09.12.2025 tarih ve 161 sayılı kararıyla ‘Mülkiyet ve yapılaşma durumları ile mevcut yol ve altyapı yatırımlarına uygunluğu sağlamak ve Belediyemizin kamulaştırması gereken alanların oranlarını düşürmek amacıyla, bölgede meri imar planından önceki imar planının ulaşım sistemi ile mevcut mülkiyet durumu doğrultusunda; başvuru konusu taşınmazdan geçen imar yolunun 20 metre genişliği korunacak şekilde güneydoğu istikametinde kaydırılarak yeni kavşak düzenlenmesi, 417-481 ve 416-482 Adalar arasındaki mevcut durumda kullanılan ancak imar planında konut alanı olarak düzenlenen kadastro yolunun 10 metre genişliğinde imar yolu olarak değişikliği, buna karşılık yakın konumda kalan 416 ve 417 Adalardaki 7 metre genişliğindeki yaya yolu ile 481 ve 482 Adalardaki 7 metre genişliğindeki yaya yoluna gerek kalmadığından kaldırılmaları şeklinde 1/5.000- 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Değişikliklerinin Belediyemizce hazırlanmasına’ karar verildiği belirtilmiş olup, Saray ilçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 342-416-417-481-482 No.lu adalara ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı ile ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; **Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce**, ‘Bahse konu alanda yapılması düşünülen ya da gerçekleştirilmekte olan herhangi bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı veya değişikliği çalışması mevcut değildir.

Söz 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, 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 genelgeye göre

hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ise Saray Belediye Meclisinin ve ardından Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulması gerekmektedir.’ şeklinde,

Afet İşleri ve Risk Yönetimi Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce, ‘Bahse konu alanlarla ilgili olarak, İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı tarafından 27/07/2015 tarihinde onaylanan Saray (Tekirdağ Belediyesi) İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda söz konusu alanların tamamı Ö.A. 5.1 (Önlemlili Alan-5.1) olarak belirtilmiştir.

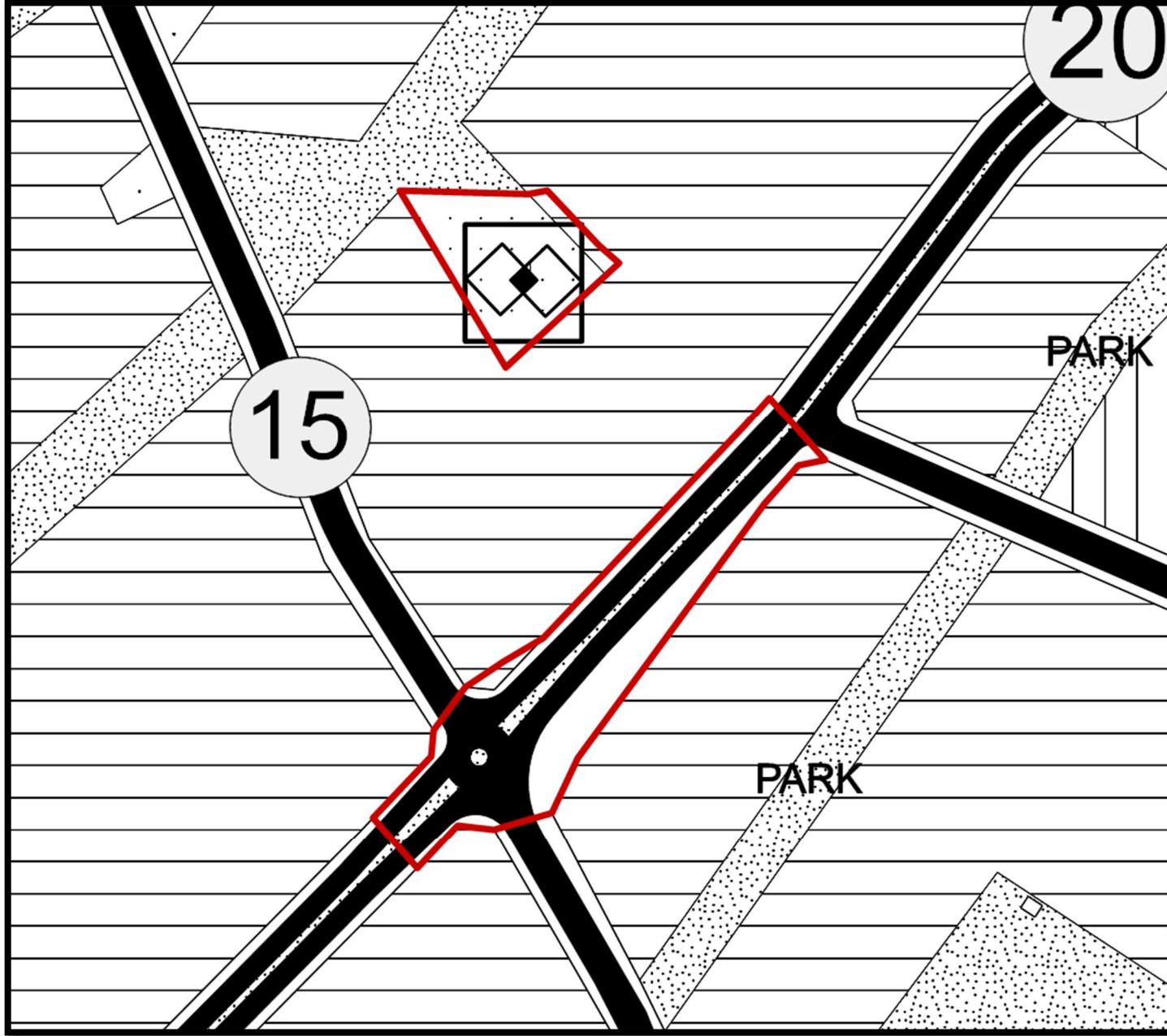
Yürürlükteki tüm kanun, yönetmelik, yönergeler ve meri mevzuata, hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerilerine uyulması, önerilen ve alınması gereken tedbir, önlem ve tekniklerin mutlaka yerinde uygulanması, gerekli bütün izinlerin alınması, diğer kurum ve kuruluşların da görüşlerinin alınarak uyulması gerektiği mütalaa edilmiştir.’ şeklinde (Ek-1, Ek-2)

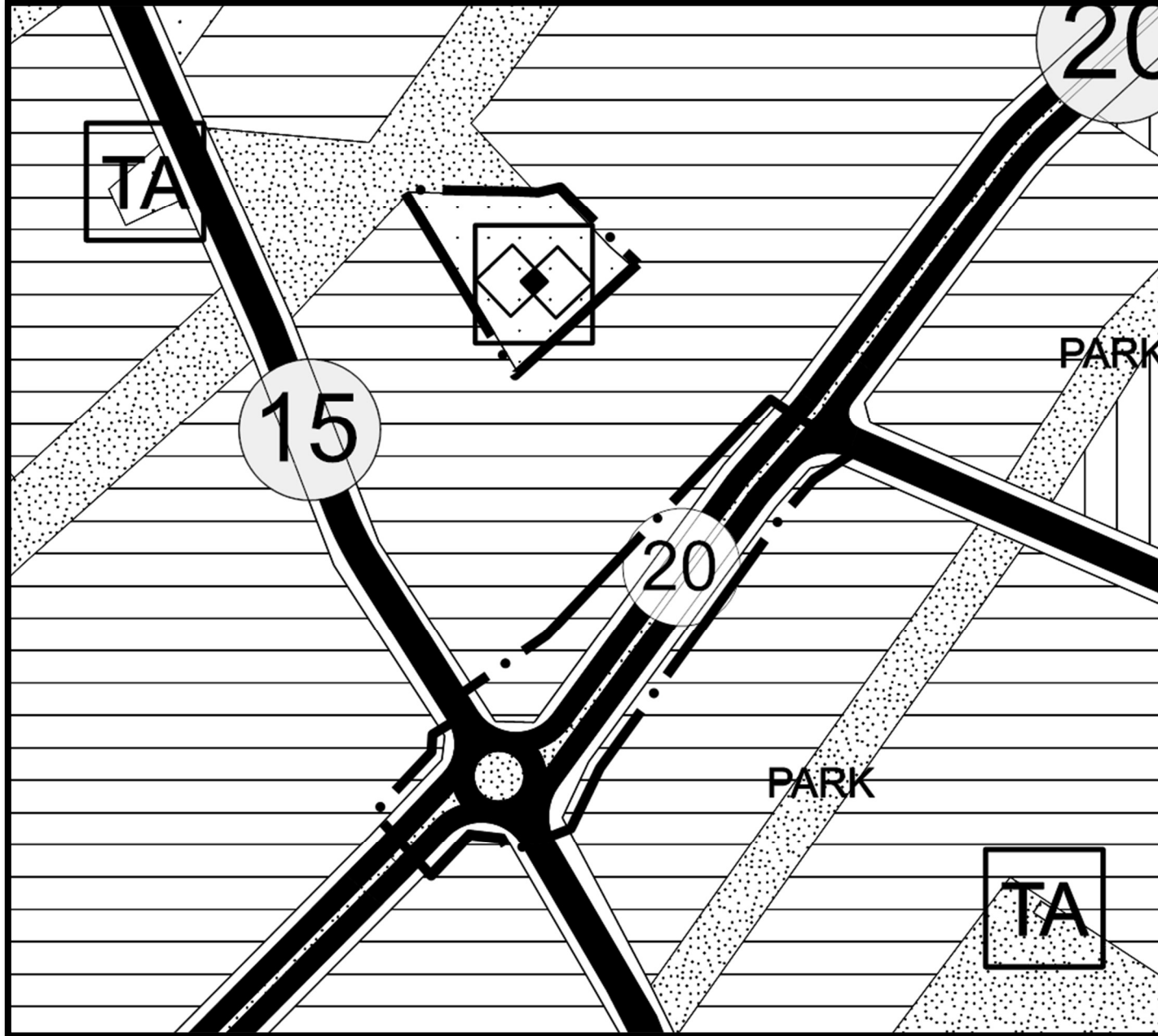
Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce, ‘Bahse konu imar plan değişikliği sınırları içinde bahsi geçen 20 metrelik yolun yatay eksende kavissiz bir şekilde bağlanmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca, mevcut duruma uyulması amacıyla konut adaları arasında açılacak imar yolunun 10 metreden daha dar olmamasının uygun olacağı, devamındaki 10 metrelik yol ile uyumlu olması gerektiği düşünülmektedir.’ şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca, ‘Bahse konu Kemalpaşa Mahallesi, 342-416-417-481-482 No.lu Adalara ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmasında Daire Başkanlığımız yönetmeliğince herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.’ şeklinde görüş bildirilmiştir.” denilmektedir.

7. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alanda yer alan 482 ada 11 parselde (*eski 342 Ada 1 parsel*) bulunan Sosyal Tesis Alanının sınırları yeniden düzenlenmiştir. 481 adanın güneydoğusunda yer alan 20 metrelik Taşıt yolu, genişliği korunarak güneydoğu istikametine kaydırılmıştır ve yeni kavşak düzenlenmesi yapılarak plana işlenmiştir. Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğü’nün 06.01.2026 tarih ve E-43469078-045-596112 sayılı yazısında “...bahsi geçen 20 metrelik yolun yatay eksende kavissiz bir şekilde bağlanmasının daha uygun olacağı” belirtilmiş olsa da Saray Belediye Başkanlığı Meclisi’nin 09/12/2025 tarih ve 161 sayılı kararında bahsedilen sorunun, ancak yol kavisli olarak düzenlenirse giderilebileceği belirtilmiştir.





8. MEVCUT VE TEKLİF EDİLEN DURUMUN FONKSİYON KARŞILAŞTIRMALI YÜZÖLÇÜMÜ TABLOSU

Planlama alanında yer alan 20 metrelik taşıt yolunun güzergahı yeniden düzenlenmiştir ve yeni kavşak düzenlemesi yapılmıştır. Sosyal Tesis 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>
KONUT ALANLARI		
<i>ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI</i>	<i>260,0 m²</i>	<i>778,736 m²</i>
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
<i>SOSYAL TESİS ALANI</i>	<i>1689,910 m²</i>	<i>1843,712 m²</i>
DİĞER ALANLAR		
<i>YOL ALANI</i>	<i>4677,114 m²</i>	<i>4004,785 m²</i>

Tablo 1: Karşılaştırmalı Yüzölçümü Tablosu

9. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, KEMALPAŞA MAHALLESİ, 482 ADA 11 PARSEL İLE 481 ADANIN GÜNEYDOĞUSUNDA YER ALAN 20 METRELİK TAŞIT YOLUDUR.
2. PLANLAMA ALANINDA SARAY İLAVE+REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

10. EKLER