

TEKİRDAĞ İLİ SARAY İLÇESİ
KEMALPAŞA MAHALLESİ 148 ADA 40
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

P/N: U/P- 591069175

İçindekiler

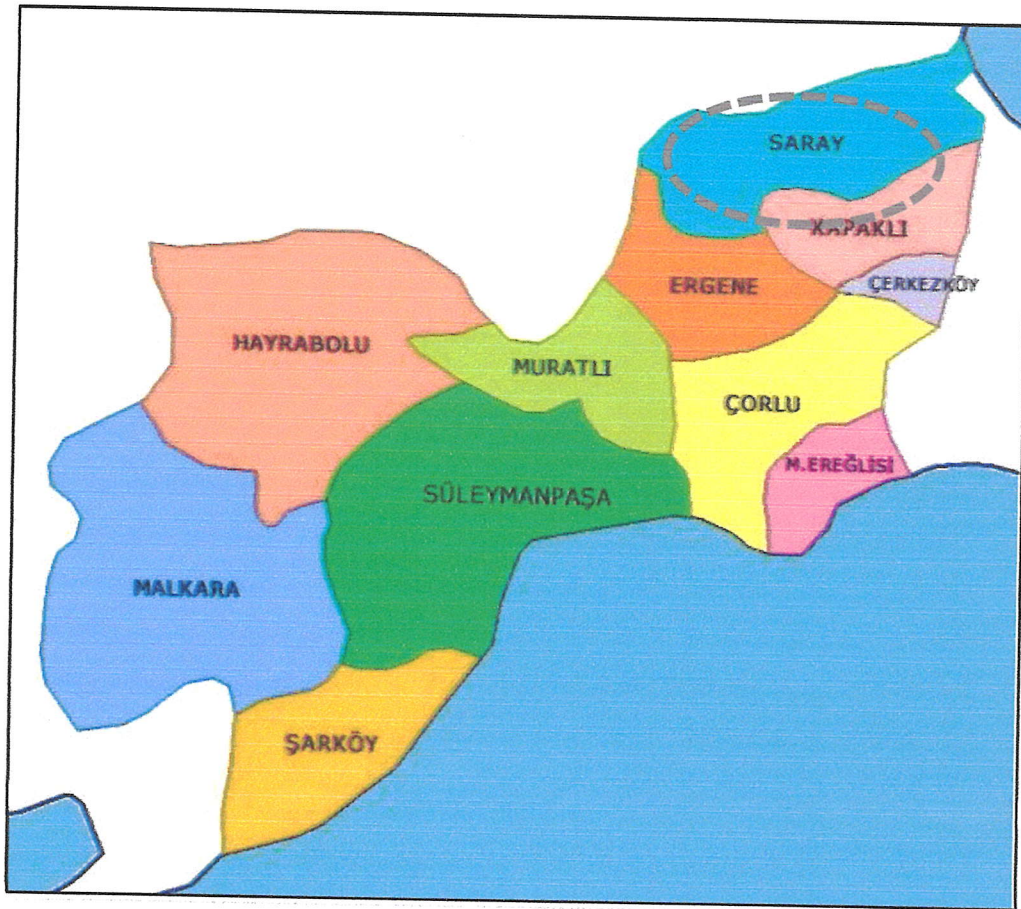
1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU	2
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM	3
4. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
5. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU	5
6. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KAPSAMINDAKİ DURUMU	7
7. MEVCUT PLAN BİLGİSİ	8
8. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ	8
9. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
10. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ	9
11. PLAN KARARLARI	12
12. PLAN NOTLARI	12

1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

İmar planı değişikliği önerisi ise; Kamalpaşa Mahallesi 148 ada 40 parseli kapsamakta olup yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; söz konusu taşınmazın tarım ve hayvancılık tesis alanına çevrilmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

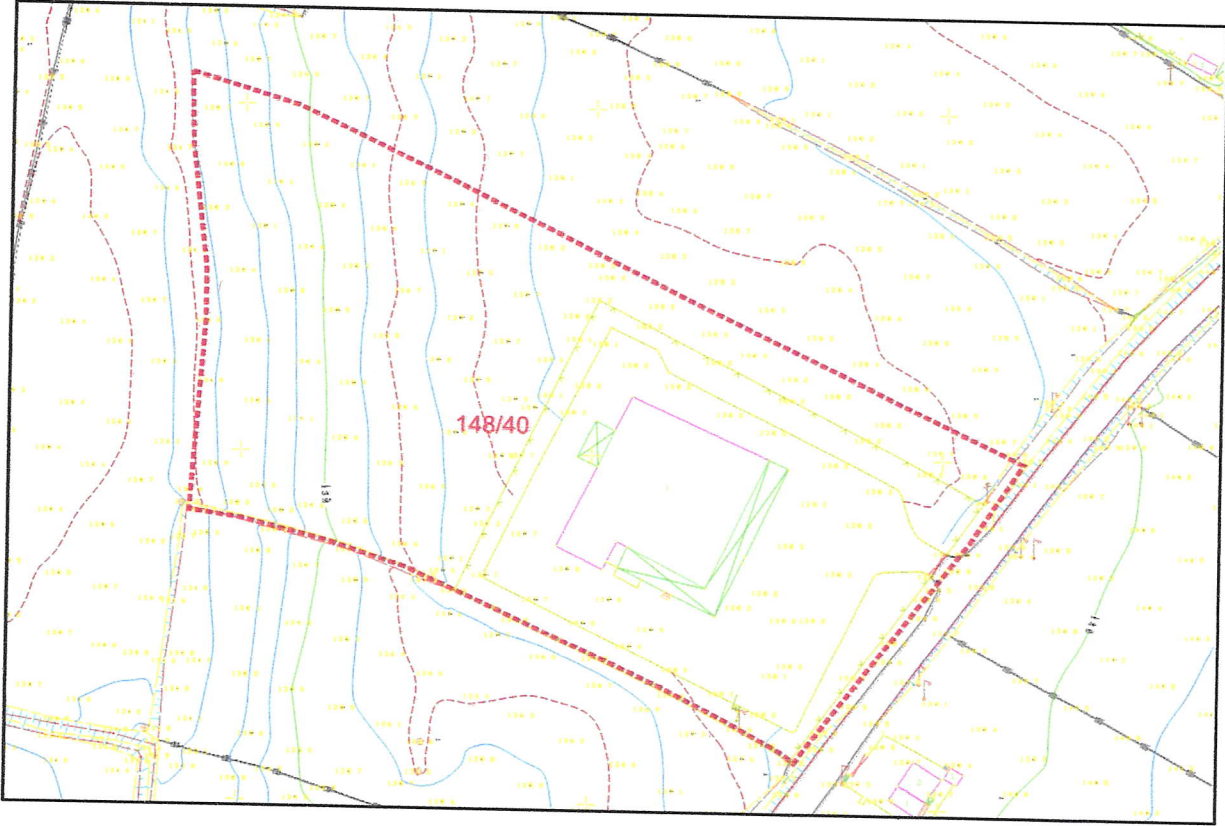
1/1000 ölçekli imar planı değişikliği önerisi hazırlanan alan; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Kamalpaşa Mahallesi sınırı içerisinde yer almaktadır.



Tekirdağ İli Haritası ve İlçeleri

3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM

Plan değişikliğine konu alan Kamalpaşa Mahallesi sınırı içerisinde yer almakta olup 148 ada 40 parsel üzerinde halihazır durumda yapı bulunmaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu

4. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu taşınmaz üzerinde Mantar Deposu bulunmakta olup söz konusu taşınmaz Edirne Saray Yolu'na cephe vermektedir. Planlamaya konu taşınmazın karşısında Royll Bio Pelet Enerji yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumu

5. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU

Uygulama imar planına konu taşınmaza yönelik; imar planı dosyası hazırlanmadan evvel jeolojik etüt hazırlanarak zeminin yerleşime uygunluk haritası oluşturulmuştur. Yerleşime uygunluk haritasında yer alabilecek sınıflandırmalar iki ana başlık olmak üzere uygun alanlar ve önlemleri alanlardır. Söz konusu iki ana başlık da kendi içinde sınıflandırılmıştır ve sınıflandırmaların tamamının açıklamaları da aşağıda yapılmıştır.

1-Uygun Alanlar (UA): Çalışma alanı içinde, deprem koşulları hariç, hiçbir doğal afet tehlikesi potansiyeli taşımayan, jeolojik-jeoteknik özellikler açısından yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hiçbir mühendislik problemi bulunmayan, herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadan yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

a. Uygun Alan-1 (UA-1): Zemin ortamlardır. (Bu alanda rezidüel zon, kil, çakıl, kum vb. birimlerin bulunur.)

b. Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya ortamlardır. (Bu alanda bazalt, kireçtaşı, kıltaşı vb. birimlerin bulunduğu ortamlardır)

2-Önlemleri Alanlar (ÖA): Yerleşime uygunluğu etkileyebilecek, doğal afet tehlikeleri ve zeminin jeoteknik özellikleri nedeniyle yapılaşma öncesi ve/veya esnasında belirli önlemleri almak koşuluyla planlama ve yapılaşmaya gidilecek alanlardır.

a. Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma tehlikesi açısından önlemleri alanlardır. (Sıvılaşma potansiyeli olan alanlardır. Bu tür alanlarda jet grout, kazık, taş kolon, uygun temel derinliği ve tipinin seçilmesi vb. yöntemlerle önlemleri alınabilir)

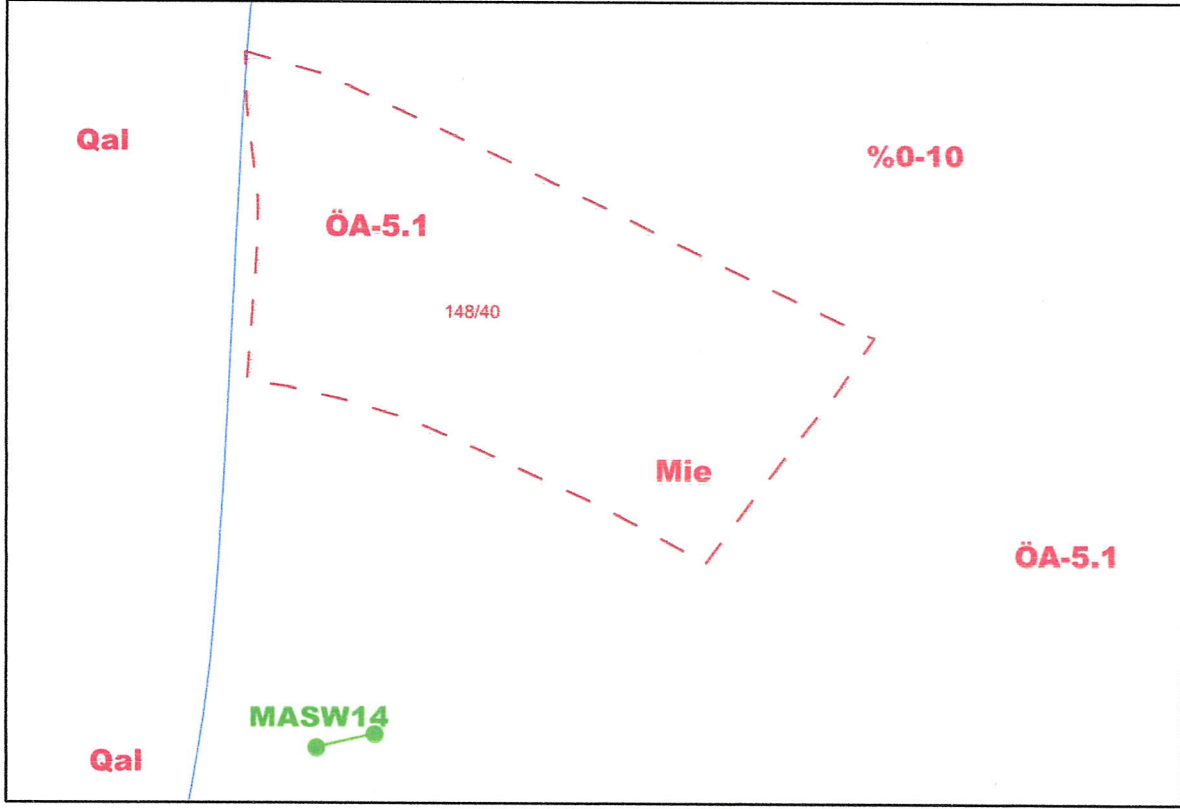
b. Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlardır.

c. Önlemleri Alan 2.2 (ÖA-2.2): Önlem alınabilecek nitelikte kaya düşmesi sorunlu alanlardır. Bu tür alanlarda drenaj, istinat duvarı, kazıklı istinat duvarı, ankraj, tel kafes, hendek, şev açısının düşürülmesi, düşme riski olan kayaların yerinden sökülerek yapılan ıslah edilmesi vb. yöntemlerle önlemleri alınabilir.

d. Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü vb. açısından sorunlu alanlardır.

e. Önlemleri Alan 5.2 (ÖA-5.2): Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlardır (dolgu alanlarıdır). Stabilite sorunlu, kaya düşmesi, şişme, oturma ve taşıma gücü problemleri olan alanlarda, istinat perdesi, fore, mini,

çakma veya delme kazık şeklindeki betonarme kazıklar, jet grout, taş kolon, kompaksiyon, zemin sertleştirilmesi (kireç, çimento, kimyasal maddelerle dondurma vb.), uygun temel derinliği ve tipinin seçilmesi vb. yöntemlerle önlemler alınabilir.

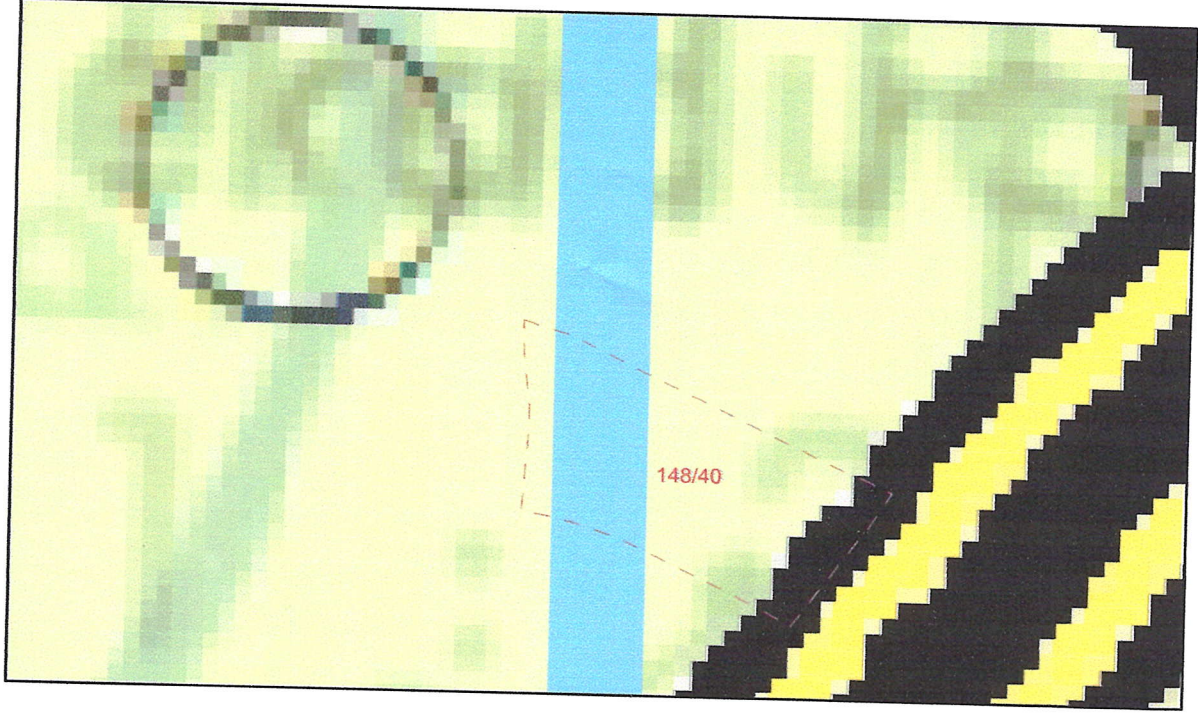


Planlama Alanının Jeolojik Durumu

Planlamaya konu alanın (148 ada 40 parsel) imara esas jeolojik etütü hazırlanmış ve planlama konu alan ÖA-5.1.'de kaldığı görülmektedir. ÖA-5.1. isimli alanlar; ölem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü vb. açısından sorunlu alanlar olup ruhsat aşamasında gerekli önlemler alınacaktır.

6. PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI KAPSAMINDAKİ DURUMU

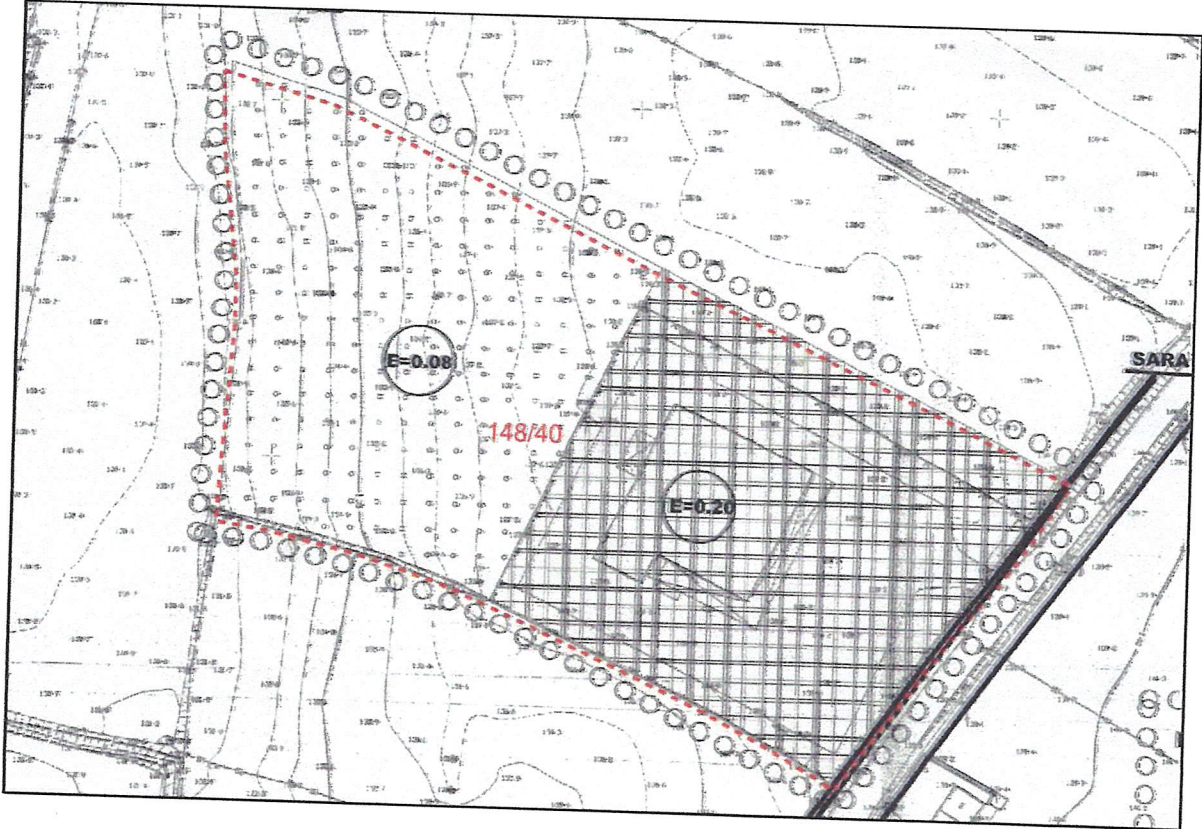
Söz konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli çevre Düzeni Planı kapsamında; Tarım Alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının çevre Düzeni Planı Kapsamındaki Durumu

7. MEVCUT PLAN BİLGİSİ

Planlamaya konu 148 ada 40 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; parselin 12.850m²'si E:0.20 Yençok:7.50m yapılaşma koşulu ile Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanında, geriye kalan 11.171,15m²'lik kısım ise E:0.08 Yençok:7.50m yapılaşma koşulu ile Tarımsal Nitelikli Alanda kalmaktadır. Taşınmaz 15 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Mevcut Durumu

8. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ

Planlamaya konu alan ve çevresi;

Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi'nde yer almakta olup

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının F19-B-08-B-3-B paftasında kalmaktadır.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alanda kalan Tarımsal Nitelikli Alan'ın Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanına çevrilmesi amaçlanmaktadır. Her ne kadar Tarımsal Nitelikli Alan'a yönelik emsal değeri belirlenerek uygulama imar planına dahil edilmiş olsa da; İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nden kurum görüşleri alınmıştır.

- Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 12905618 sayılı oluru ile uygun görülmüştür.
- Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 3713 sayılı yazısı ile İçme suyu amaçlı su temin edilen havza koruma alanı sınırlarında kalmamasına rağmen sahanın yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına yakın olması nedeniyle DSI 11. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması ve alınan görüş doğrultusunda uygulama yapılması gerektiği belirtilmiştir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün 3171979 sayılı yazısı ile de uyulması gereken tedbirler belirtilmiştir.

10. PLANLAMANIN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlamaya konu 148 ada 40 parsel mevcut imar planı sınırı içerisinde yer almakta olup 12.850m²'si E:0.20 Yençok:7.50m yapılaşma koşulu ile Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanında kalmaktadır. Taşınmazın Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanında kalan kısmında, 2570m²'lik yapı yapılması mümkün olup taşınmazın Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanında kalan kısmında halihazır durumda 2356m²'lik yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı ise; mantar işleme tesisi olarak kullanılmaktadır.

Planlamaya konu 148 ada 40 parsel üzerinde bulunan mantar işleme tesisine ilave olarak mantar işleme tesisinde üretilen mantarların depolanması amacı ile soğuk hava depolarının da yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak; taşınmazın Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanında soğuk hava deposunun yapılmasını mümkün kılacak ne uygun bir alan yer almaktadır ne de Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanının emsal değeri ilave bir yapı yapılmasını mümkün kılmaktadır.

Ayrıca; mevcuttaki tesisin üretim hacminin artmasından dolayı da planlamaya konu taşınmaz üzerinde ürün işleme tesisi olarak kullanılmak üzere ilave yapıların yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda; yapılan inceleme neticesinde; taşınmazın Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanı dışında kalan kısmının(11.171,15m²) tarımsal nitelikli alan olarak planlandığı ve emsal değerinin de 0.08 olarak belirlendiği görülmektedir. Her ne kadar Tarımsal Nitelikli Alan için emsal değeri belirlense de; söz konusu alan üzerinde ürün işleme tesisi ya da soğuk hava deposu gibi yapıların yapılması mümkün değildir. Bu sebeple de; planlamaya konu taşınmazın Tarımsal

Nitelikli Alanda kalan kısmının Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanına çevrilmesi; Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanında ürün işleme tesisi ve soğuk hava deposu gibi yapıların yapılmasını mümkün kılacak plan notlarının konulması amaçlanmaktadır.

Tarımsal Nitelikli Alanda kalan kısmının Tarım Ve Hayvancılık Tesis Alanına çevrilmesine yönelik gerekli kurum görüşleri de alınmış ve mevzuata uygunluk sağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ekinde yer alan Uygulama İmar Planı Gösterimleri içerisinde "Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanı" isimli gösterim "Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı" olarak değiştirilmiştir. Bu sebeple; hazırlanan plan değişikliği ile; parselin Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanında kalan kısmı da Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak değiştirilerek hem plan değişikliğinin mevzuata uygunluğu sağlanacak hem de parselin tamamının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak belirlenmesi ile plan bütünlüğü sağlanacaktır.

Bahsedilen gerekçeler doğrultusunda 148 ada 40 parsel için imar plan değişikliği hazırlanarak parselin tamamının Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı olarak planlanması, parsel üzerinde ilave yapıların yapımının mümkün kılınması amacı ile de yapılaşma koşullarının E:0.35 Yençok:9.50molarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Fonksiyon	Mecut Plan		Öneri Plan	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran(%)
Tarımsal Nitelikli Alanı	11.171,15	%46,5	0	%0
Tarımsal Amaçlı Entegre Tesis Alanı	12.850	%53,5	0	%0
Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	0	%0	23.964,51	%99,75
İmar Yolu	0	%0	56,64	%0.25
Toplam	24.021,15 m ²	%100	24.021,15 m ²	%100

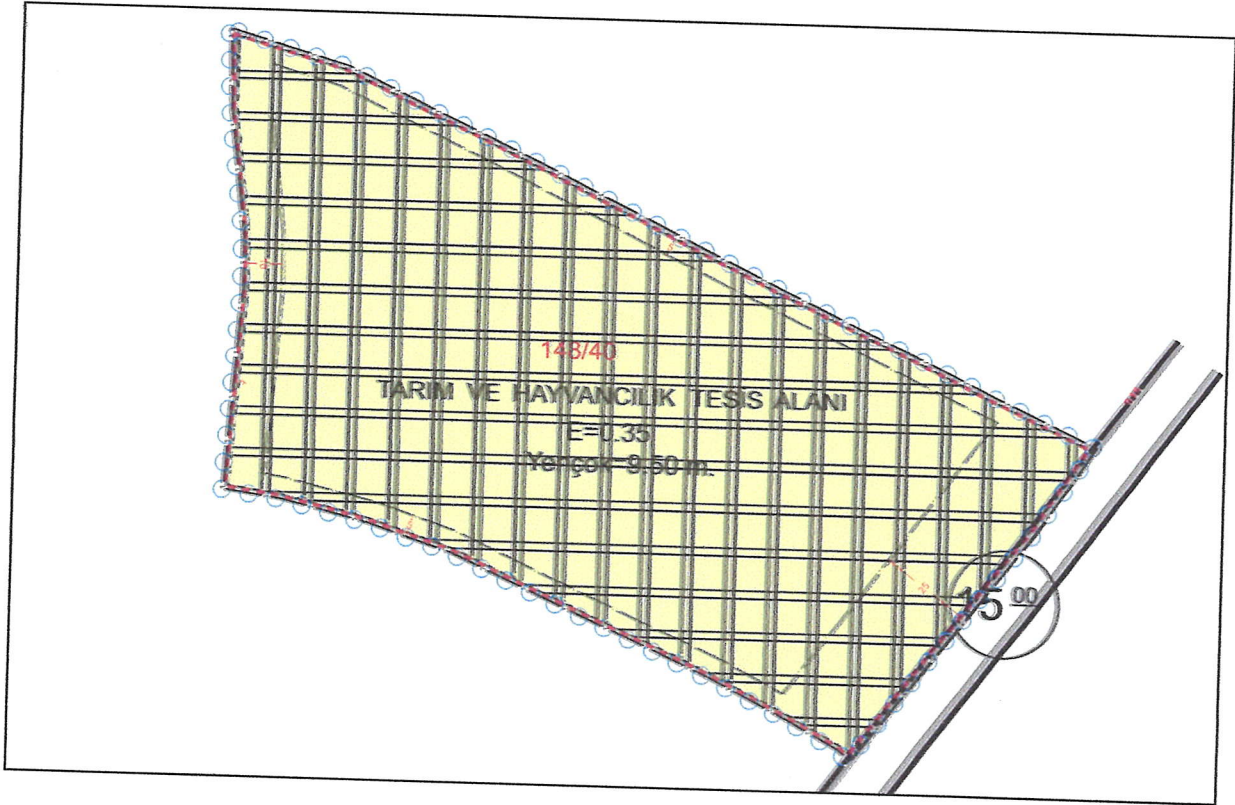
Planlamaya konu taşınmaz üzerinde tarımsal amaçlı olmak üzere ürün işleme tesisi, tarıma dayalı depo, kurutma ve soğuk hava deposu yapılabilmesi için mevcutta yer alan plan notları da aynen korunarak taşınmaz üzerindeki faaliyetlerin devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır.

1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı hükümlerinin 1.22.maddesinde "TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir." Şeklinde tanım yer alamakta olup ilgili tanıma istinaden üreticinin bitkisel üretimine bağlı olarak ihtiyaç duyacağı depoların ve ürün işleme tesislerinin de tarımsal amaçlı yapı olduğu belirtilmiştir. Bu açıklama doğrultusunda; 148 ada 40 parsel üzerinde yapılması planlanan ürün işleme tesisi, tarıma dayalı depo, kurutma ve soğuk hava deposunun da tarımsal amaçlı yapılar sınıfında yer aldığı ve dolayısı ile hazırlanan imar plan değişikliğinin tarımı geliştirmeye ve üretimi desteklemeye yönelik olduğu görülmektedir.

11. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde ise;

- 148 ada 40 parselin E:0.35 Yençok:9.50m yapılaşma koşulu ile tarım ve hayvancılık tesis alanına çevrilmesi amaçlanmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

12. PLAN NOTLARI

- UYGULAMA İMAR PLANI SINIRI; TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, KEMALPAŞA MAHALLESİ, 148 ADA 40 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
- TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANINDA; TARIMA DAYALI DEPO, SOĞUK HAVA DEPOSU, KURUTMA VE ÜRÜN İŞLEME TESİSİ YAPILABİLİR.
- KAMUYA AYRILAN ALANLAR BEDELSİZ TERK EİDLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA EMSAL 0.35 Yençok:9.50M'DİR.
- PLANLAMA ALANINDA YAPILAN JEOLojİ VE JEOTEKNİK RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- DSİ, TESKİ VE İLGİLİ TÜM KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

- TESKİ İÇME SUYU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ, TESKİ ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ, ÇVERE MEVZUATI İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE İÇME-KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- OTOYARK İHTİYACI PARSEL SINIRI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BAĞLI YÖNETMELİKLER, 1/100000 ÖLÇEKLİ ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLE 1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şahit Mühürü
T.C. No: 1920

EMSAL Proje Planlama Tasarım
Müh. ve Dan. Ltd. Şti
Asağı Öveçler Mah. Çetinkaya Sok. No: 1330 Sk. No: 7/1
Tel: 0312 418 13 65 Faks: 0312 418 13 66 Çankaya ANKARA
Gsm: 0505 474 63 73 E-posta: info@emsal.com.tr
Tic. Sic. No: 222306 Mersis No: 0834007622500010
http://www.emsal.com.tr