

SARAY KEMALPAŞA MAHALLESİ
143 ADA 19 VE 20 NO.LU PARSELLER İLE
143 ADA 19 NO.LU PARSELİN KUZEYİNDE YER ALAN
TESCİL HARİCİ ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö: 1/1000

İçindekiler:

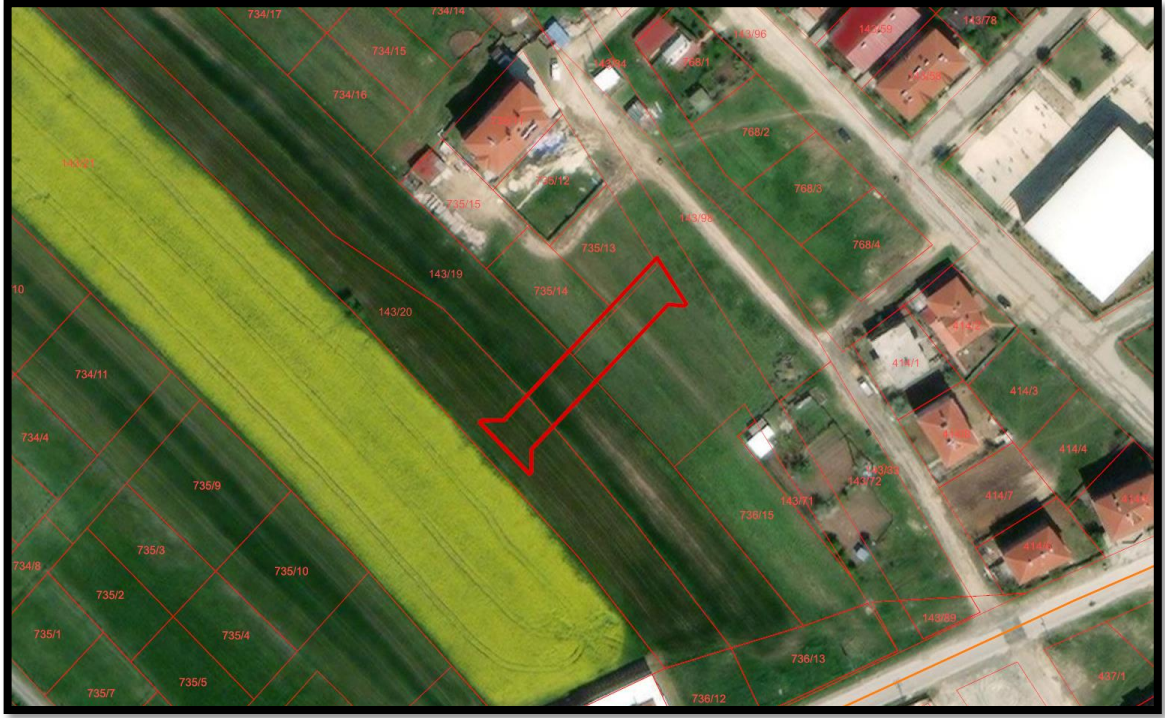
PLANLAMA ALANININ YERİ:	2
MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:	2
GEREKÇE:	2
JEOLJİK DURUM:	3
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:	5
PLAN NOTLARI:	7

SARAY KEMALPAŞA MAHALLESİ
143 ADA 19 VE 20 NO.LU PARSELLER İLE
143 ADA 19 NO.LU PARSELİN KUZEYİNDE YER ALAN
TESCİL HARİCİ ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000

PLANLAMA ALANININ YERİ:

Plan değişikliği yapılan alan; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Akpınar Mevkii, F19B09A1C pafta, 143 ada 19 ve 20 no.lu parseller ile 143 ada 19 no.lu parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alandır.

Planlama alanı yaklaşık 420 m²dir.



Resim 1: Planlama Alanının Yeri

MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:

Planlama alanı; Mer'i İmar Planında Gelişme Konut Alanı fonksiyonunda yer almaktadır.

GEREKÇE:

Mer'i İmar Planında Gelişme Konut Alanı fonksiyonunda yer alan 735 ada 13 ve 14 no.lu parsellerin bitişğinde yer alan 7 metrelik yol, 2020 yılı onay tarihli Saray 1/1000 ölçekli İlave+ Revizyon Uygulama İmar Planı ile kaldırılmıştır. Ancak 735 ada 14 no.lu parselin yola cephesi kalmaması nedeniyle söz konusu parsel yeniden yola cephe verebilmek amacıyla 143 ada 19 ve 20 parsellerden geçecek şekilde 7 metre genişliğindeki imar yolu düzenlemek istenmektedir.

Söz konusu planlama alanında yer alan 143 ada 19 ve 20 parsellerden geçecek şekilde 7 metre genişliğindeki imar yolunun yeniden düzenlenmesi talebi, Saray Belediye Meclisi'nin **02.11.2023** tarih ve **118** sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunmuştur.

735 ada 14 no.lu parselde yeniden yola cephe verebilmek amacıyla 143 ada 19 ve 20 parseller ile 143 ada 19 no.lu parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alandan geçecek şekilde 7 metre genişliğinde imar yolu düzenlemek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

JEOLojİK DURUM:

Planlama alanı için hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu, Tekirdağ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **27/07/2015** tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporun “Sonuç ve Öneriler” kısmında;

1. Bu çalışma; Tekirdağ İli, Saray İlçesi'nde 7 adet 1/5000 ölçekli F19-B-09-B, F19-B-09- A, F19-B-08-B, F19-B-04-C, F19-B-04-D, F19-B-09-C, F19-B-09-D ve 54 adet 1/1000 ölçekli F19-B-08-B-2-B, F19-B-04-C-4-C, F19-B-04-C-3-D, F19-B-04-C-4-A, F19-B-08-B-2-D, F19-B-09-A-3-A, F19-B-08-B-3-A, F19-B-08-B-3-D, F19-B-09-C-4-B, F19-B-09-D-3-A, F19-B-04-D-3-B, F19-B-04-D-4-C, F19-B-04-D-3-D, F19-B-04-D-3-C, F19-B-04-C-4-D, F19-B-04-C-3-C, F19-B-09-B-2-B, F19-B-09-B-2-A, F19-B-09-B-1-B, F19-B-09-B-1-A, F19-B-09-A-2-B, F19-B-09-A-2-A, F19-B-09-A-1-B, F19-B-09-A-1-A, F19-B-08-B-2-C, F19-B-09-A-1-D, F19-B-09-A-1-C, F19-B-09-A-2-D, F19-B-09-A-2-C, F19-B-09-B-1-D, F19-B-09-B-1-C, F19-B-09-B-4-B, F19-B-09-B-4-A, F19-B-09-A-3-B, F19-B-09-A-4-B, F19-B-09-A-4-A, F19-B-08-B-3-B, F19-B-08-B-3-C, F19-B-09-A-4-D, F19-B-09-A-4-C, F19-B-09-A-3-D, F19-B-09-A-3-C, F19-B-09-B-4-D, F19-B-09-D-2-A, F19-B-09-D-2-B, F19-B-09-C-1-A, F19-B-09-C-1-B, F19-B-09-D-2-D, F19-B-09-D-2-C, F19-B-09-C-1-D, F19-B-09-C-1-C, F19-B-09-D-3-B, F19-B-09-C-4-A, F19-B-04-C-4-B nolu halihazır haritalarda sınırları belirtilen yaklaşık 1250 Ha yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup bu rapor, çalışılan alanın jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi ve bu veriler ışığında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirmesi amacıyla hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında arazi çalışmaları kapsamında, 35 adet 15.00-20.00 m derinliğinde (toplam 544,9 m) sondaj, 81 m açılımlı 20 adet çok kanallı yüzey dalgası (MASW) ve 20 adet mikrotremor (MT) ölçümleri yapılmıştır.
3. İnceleme alanını da kapsayan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği (F19 Paftası) 23/10/2013 tarihinde onaylanmıştır. İlgili planda inceleme alanının büyük çoğunluğu kentsel yerleşim alanı, diğer alanlar ise tarım arazisi olarak planlanmıştır. İnceleme alanında genel olarak 3-4 katlı yapılar bulunmaktadır. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamakta olup bu çalışma, inceleme alanının imar planına altlık oluşturacaktır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışması kararı alınmış olan Afete Maruz Bölge bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Kuvaterner yaşlı Alüvyon, Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Trakya Formasyonu ve Orta-Üst Miyosen yaşlı Ergene

Formasyonu oluşturmaktadır.

5. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 4. derece deprem bölgesinde yer almakta olup inceleme alanında yapılacak her türlü yapı için “**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (2007)**” hükümlerine uyulmalıdır.
6. İnceleme alanında yapılan sismik kırılma çalışmalarında kayma modülü (Gmax) ve Elastisite modülü (Ed) değerlerine göre; Ergene formasyonunda (Mie) “Orta Sağlam/ Sağlam zeminler” olarak, Trakya formasyonunda (MiPlt) Gevşek Zeminler/Orta Sağlam zeminler/Sağlam Zeminler, Alüvyon birim (Qal) “Gevşek Zeminler/Orta Sağlam zeminler/Sağlam Zeminler” olarak değerlendirilmiştir.
7. İnceleme alanında alüvyon birimde açılan sondaj kuyularından bazılarında 3.00-8.00 m aralığında yeraltı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanında sürekli akış gösteren dere bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanı dahilinde kalan Ergene çayı ile mevsimsel akış gösteren kuru dereler bulunmaktadır. İnceleme alanındaki tüm dereler için DSİ görüşü alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
8. Mikrotremor çalışmalarından elde edilen Zemin büyütme (H/V) değerleri; Ergene formasyonunda (Mie) 0.47-2.28 aralığında olup tehlike düzeyi “A (Düşük)”, Trakya formasyonunda (MiPlt) 0.21-2.11 aralığında olup tehlike düzeyi “A (Düşük)”, Alüvyon birimde (Qal) 2.72-2.89 aralığında olup tehlike düzeyi “B (Orta)” aralığında tanımlanmıştır. Zemin hâkim periyotları (To) değerleri; Ergene formasyonunda (Mie) 0.33-0.42 sn aralığında olup tehlike düzeyi “B”, Trakya formasyonunda (MiPlt) 0.34-0.48 sn aralığında olup tehlike düzeyi “B” ve Alüvyon birimde (Qal) 0.48-0.51 sn aralığında olup tehlike düzeyi “C (Yüksek)” aralığında tanımlanmıştır.
9. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak inceleme alanı, yerleşime uygunluk açısından; **Önemli Alanlar- 5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.
10. **Önemli Alanlar-5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)** Jeolojisini Alüvyon birimi ile Ergene ve Trakya formasyonlarının rezidüel zonlarının oluşturduğu ve eğim değerinin %0-10 aralığında kalan inceleme alanının tamamı **Önemli Alan-5.1** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda zeminlerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olup killer orta-yüksek sıkışabilir özelliğindedir. Şişme ve sıkışabilirlik gibi mühendislik sorunlarının alınabilecek önlemlerle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve ekte verilen yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1.** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

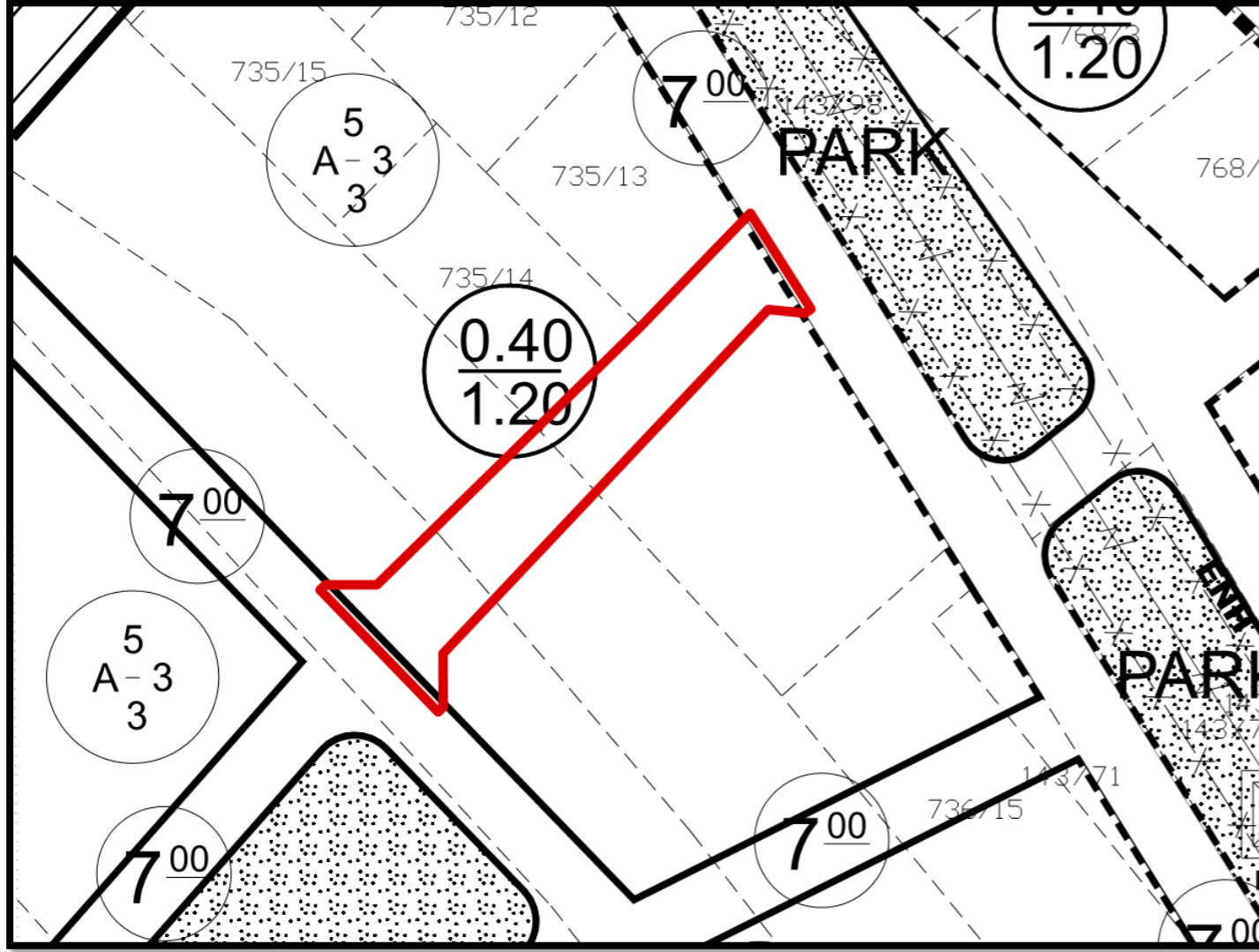
- Zeminlerin şişme derecesi “düşük-orta-yüksek-çok yüksek” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle temel zemin etütlerinde, şişme problemine karşı alınacak önlemler belirlenmeli, yapılaşmalarda çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak temel ve yol kazı çalışmalarında yol altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemi yapılmamalıdır. Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
 - Alüvyon birimin yanal ve düşey yönde farklılık göstermesi, heterojen bir yapıya sahip olması ve yer altı suyunun varlığı yapıların farklı oturmalar ve taşıma gücü problemi ile karşılaşılabilceği hesap edilmelidir.
 - Temel tipi, temel derinliği ve yapı yükleri taşıtılacağı seviyeler mühendislik parametreleri (atım, su, taşıma gücü vb.) zemin etütlerinde irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
11. İnceleme alanı yapılacak her türlü yapı için “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik*” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
12. Bu rapor; Saray (Tekirdağ) Belediyesinin İmar Planına Esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Çalışması olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel/bina bazında zemin etüdü istenmelidir.

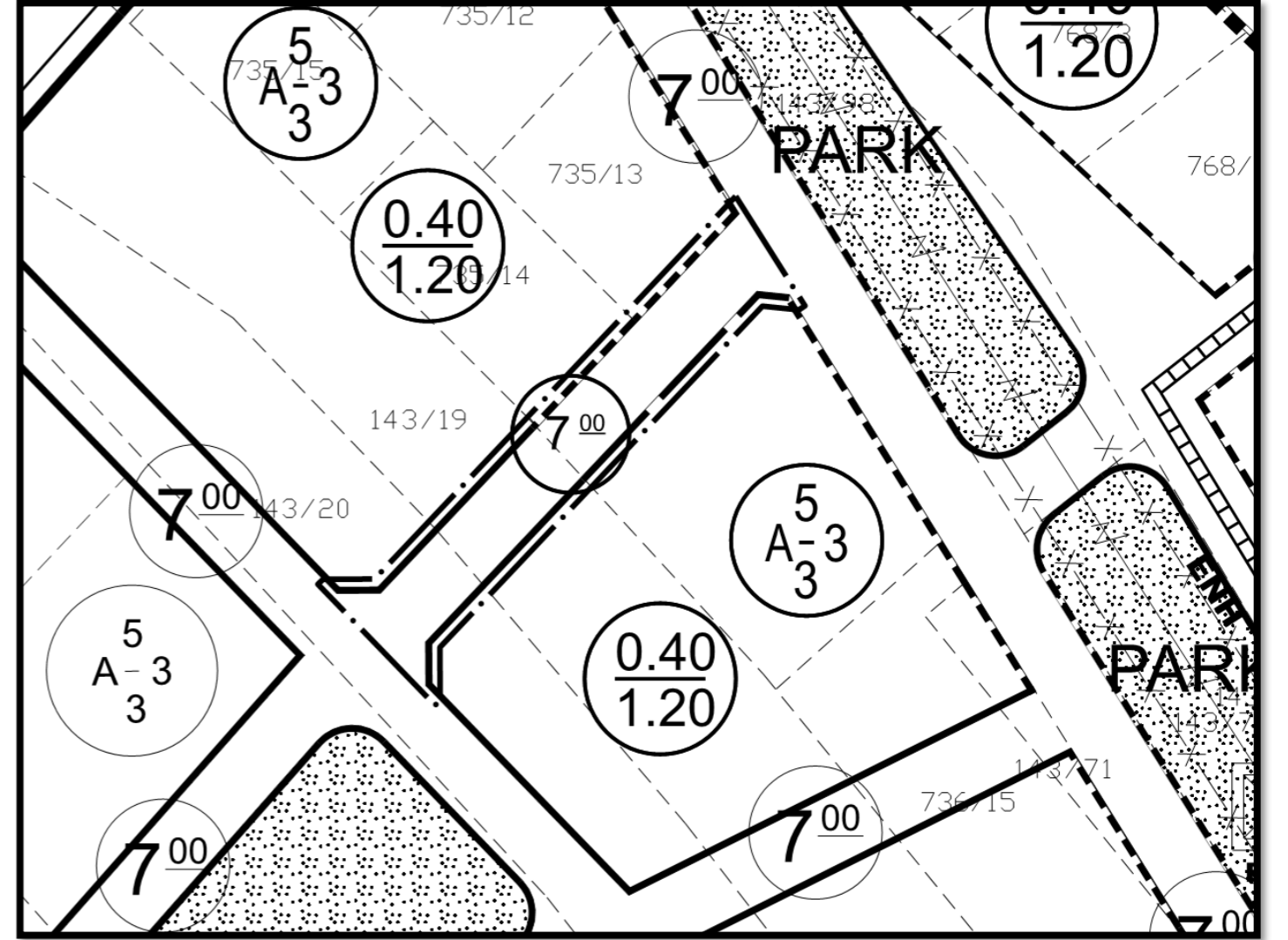
değerlendirmesinde bulunulmuştur.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

735 ada 13 ve 14 no.lu parsellerin bitişiğinden ve 143 ada 19 ve 20 no.lu parseller ile 143 ada 19 no.lu parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alandan geçecek şekilde 7 metre genişliğinde yaya yolu düzenlenerek plana işlenmiştir.



Resim 2: 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



Resim 3: 1/1000 Ölçekli Teklif Planı

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN; TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, KEMALPAŞA MAHALLESİ, 143 ADA 19 VE 20 NO.LU PARSELLER İLE 143 ADA 19 NO.LU PARSELİN KUZEYİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDIR.
2. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN, PLAN KARARLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ SARAY İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.