

SARAY KEMALPAŞA MAHALLESİ
511 ADA 7, 8, 16 VE 21 NO.LU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö: 1/1000

İçindekiler:

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

SARAY KEMALPAŞA MAHALLESİ
511 ADA 7, 8, 16 VE 21 NO.LU PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000

PLANLAMA ALANININ YERİ:

Plan değişikliği yapılan alan; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Akpınar ve Yatsıgeçit Mevkileri, F19B09A1D pafta, 511 ada 7, 8, 16 ve 21 no.lu parsellerdir.

Toplam planlama alanı 2163 m²'dir.



Resim 1: Planlama Alanının Yeri

MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:

Planlama alanında yer alan parsellerden 5 metrelik Yaya Yolları geçmektedir ve yolların arasında Refüj alanı (pasif yeşil alan) planda gösterilmektedir. Parsellerin kalan kısımları ise Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu planlama alanında 511 ada 7 ve 16 no.lu parsellerde bulunan Konut alanlarının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam (A) 4 Kat, Ön Bahçe Mesafesi 5 Metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 Metredir. TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,60'tır. 511 ada 8 ve 21 no.lu parsellerde yer alan Konut alanlarının yapılaşma koşulları ise Ayrık Nizam (A) 3 Kat, Ön Bahçe Mesafesi 5 Metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 Metredir. TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,20'dir.

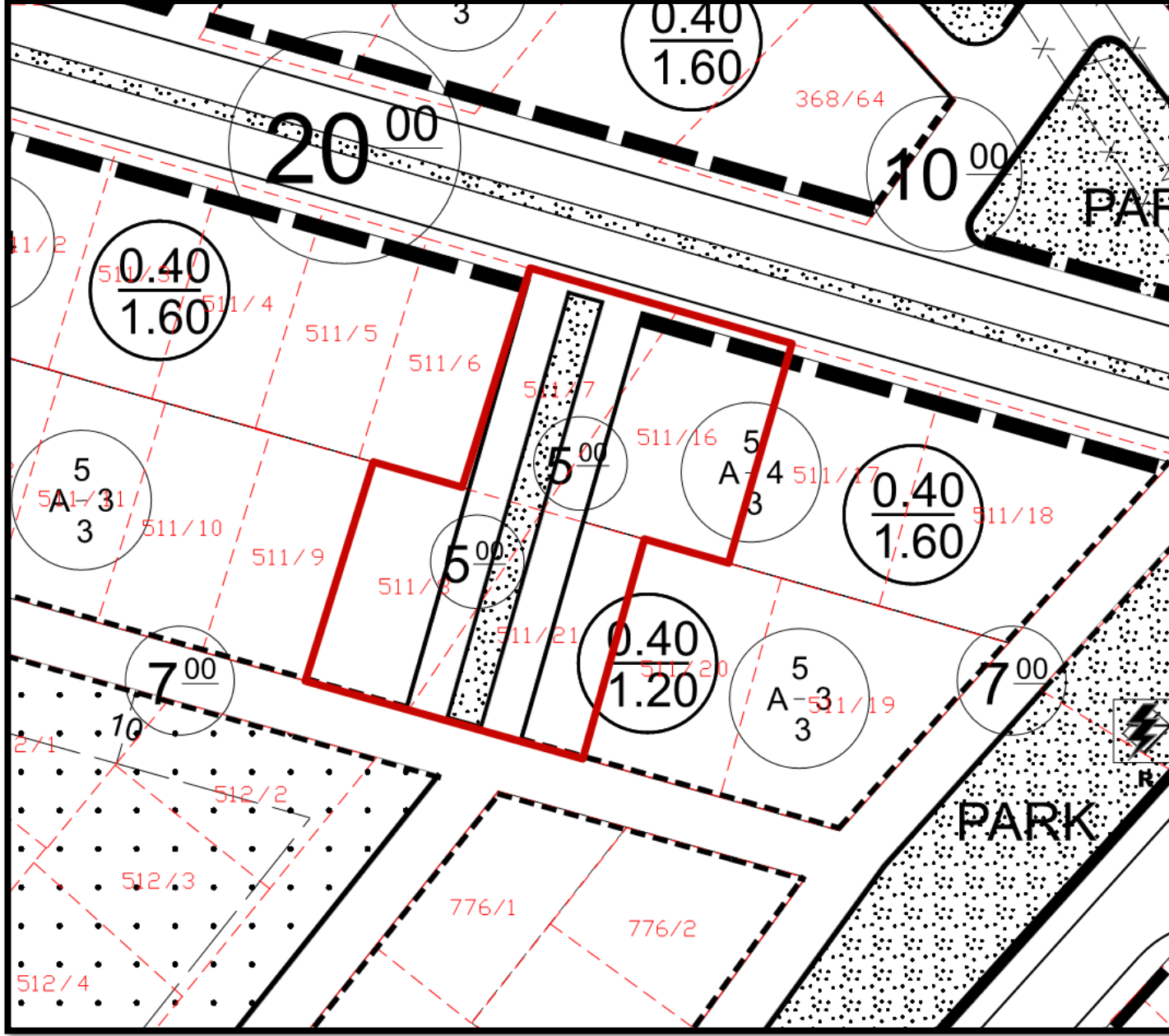
GEREKÇE:

Saray Belediyesi İmar Komisyonu'nun **10/01/2025** tarih ve **2025/3** sayılı raporunda; "Kemalpaşa Mahallesi, 511 ada, 7 ve 8 nolu parseller ile bitişiğindeki 16 ve 21 nolu parsellerin yürürlükteki 11.03.2020 tarih onaylı Saray 1/1.000 Ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planı onayı öncesinde konut alanı olarak düzenlenen bölgede bulunduğu ve arsa niteliğinde olup imar parseli olduğu, 11.03.2020 onay tarihli uygulama imar planı ile 15 metre genişliğinde refüj ve yaya yolu en kesitli imar yolu olarak düzenlendiği, söz konusu 15 metre genişliğindeki yolun Saray 1/5.000 ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planında gösterilmediği görülmüştür. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında yol gösterimi bulunmaması, gelişme konut alanı düzenlenmesi ve yaya yolu niteliğine olup devamlılığının olmaması nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde-8 (Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) istinaden idareimizce '*kamu hizmeti alanına ihtiyaç olmadığı*' değerlendirilen, ayrıca taşınmazların imar parseli olup Belediyemize kamulaştırma yükü doğuracağından; söz konusu 15 metre genişliğindeki yolun kaldırılarak konut alanı olarak düzenlenmesi şeklinde 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Belediyemizce hazırlanması sonrasında konunun Belediye Meclisinde görüşülmesi uygun bulunmuştur." denilmektedir. Saray Belediyesi İmar Komisyonu'nun **10/01/2025** tarih ve **2025/3** sayılı uygun görüşü ve Saray Belediye Başkanlığı Meclisi'nin **04/02/2025** tarih ve **38** sayılı kararıyla söz konusu parsellerde uygulamada sorun yaşamamak ve kazanılmış hakları iade etmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

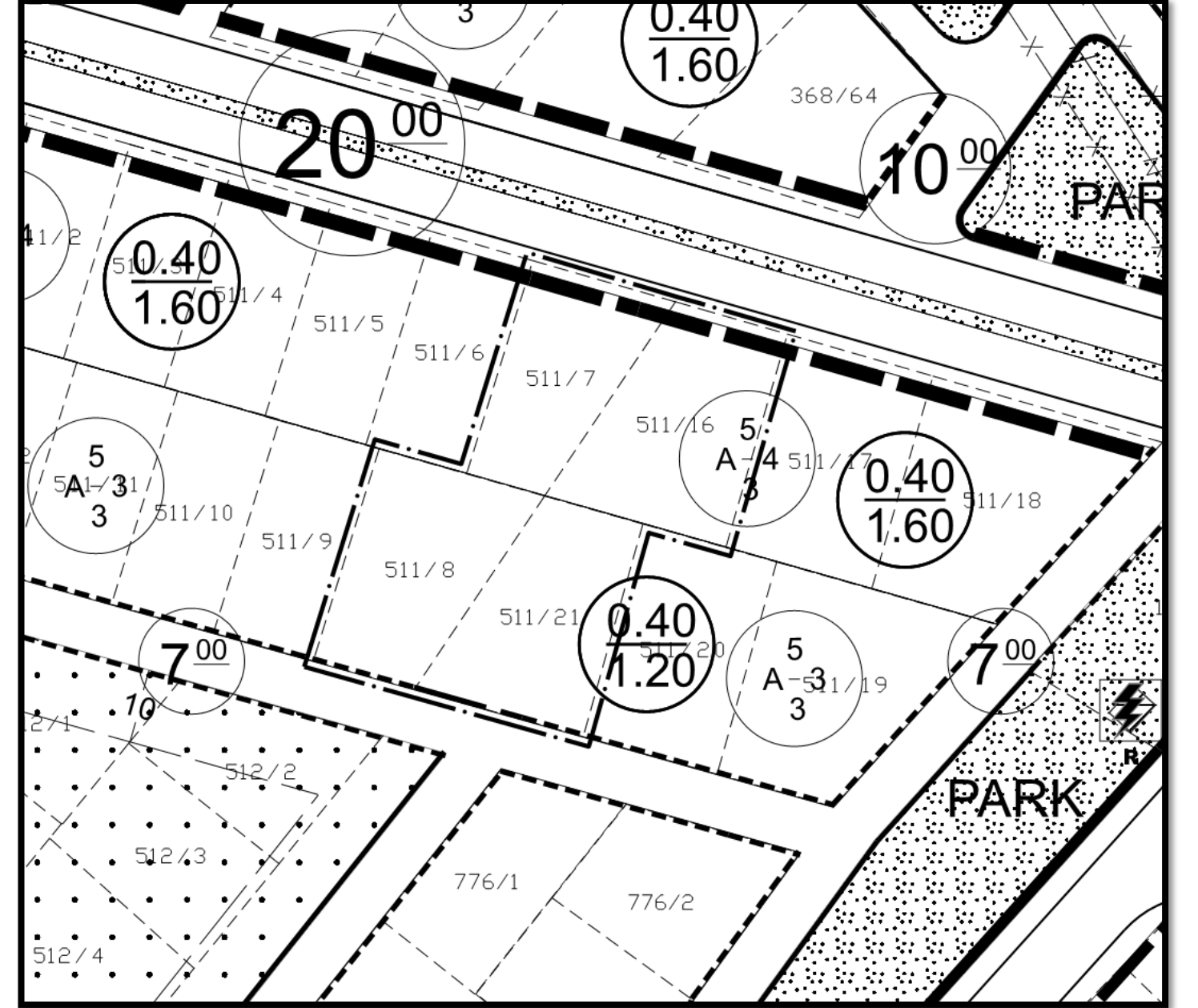
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Planlama alanında yer alan 511 ada 7, 8, 16 ve 21 no.lu parsellerden geçen 5 metrelik yaya yolları ve refüj alanı kaldırılmıştır. Söz konusu parseller bulundukları imar adasının fonksiyon ve yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde Konut Alanı olarak düzenlenerek plana işlenmiştir.

511 ada 7 ve 16 no.lu parselin yapılaşma koşulları Ayrık Nizam (A) 4 Kat, Ön Bahçe Mesafesi 5 Metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 Metredir. TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,60'tır. 511 ada 8 ve 21 no.lu parsellerin yapılaşma koşulları ise Ayrık Nizam (A) 3 Kat, Ön Bahçe Mesafesi 5 Metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 Metredir. TAKS: 0,40 ve KAKS: 1,20'dir.



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, 511 ADA 7, 8, 16 VE 21 NO.LU PARSELLERDİR.
2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE BULUNAN ÜST ÖLÇEKLİ PLAN, PLAN KARARLARI, SARAY 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE+REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.