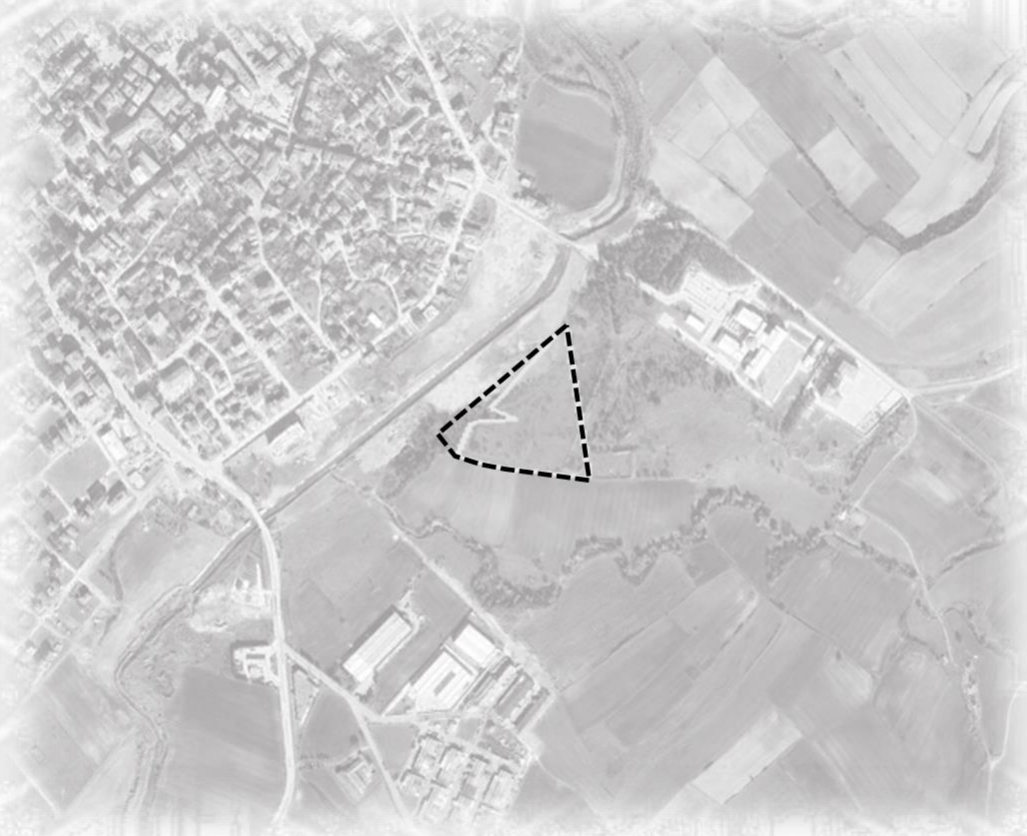




T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, AYASPAŞA MAHALLESİ,
98 ADA 10 PARSEL VE 98 ADA 1 PARSEL İLE
98 ADA 11 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	3
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI	4
2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	4
2.1.1. KONUM.....	4
2.1.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	6
2.1.3. ULAŞIM ALTYAPISI	7
2.1.4. DEMOGRAFİK YAPI	9
2.1.5. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	10
2.1.6. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI.....	11
2.1.7. MÜLKİYET DURUMU	12
2.2. PLANLAMA SÜRECİ.....	13
2.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	13
2.2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI	14
2.2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	14
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	15
4. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI.....	17
4.1. PLANLAMA HEDEFLERİ	17
4.2. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	17
4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	18
4.4. UYGULAMA İMAR PLANI.....	19

Şekil Listesi

Şekil 1: Tekirdağ İli Konumu	4
Şekil 2: Ayaspaşa Mahallesi ve Planlama Alanın Saray İlçesi İçerisindeki konumu	5
Şekil 3: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 4: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri.....	6
Şekil 5: İdari Sınırlar	7
Şekil 6: Tekirdağ İli ve Saray İlçesi Ulaşım Bağlantıları	8
Şekil 7: Saray İlçesi ve Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	8
Şekil 8: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	9
Şekil 9 Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası	11

Şekil 10 Planlama alanında yer alan parseller.....	12
Şekil 11: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı	13
Şekil 12 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
Şekil 13 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	19

Grafik Listesi

Grafik 1 İklim Grafiği	10
Grafik 2 Sıcaklık Grafiği	11

Tablo Listesi

Tablo 1: Tekirdağ İlçeleri Nüfus Verileri	9
Tablo 2 Parsel Bilgileri.....	12
Tablo 3 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	17
Tablo 4 Arazi Kullanım Dağılımı	18

1. GİRİŞ

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesinde yer alan 98 ada 10 parselin tamamını, 98 ada 1 ve 11 numaralı parsellerin ise bir kısmını kapsamakta olup **18,125.60** m² büyüklüğündedir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan alt gelir gruplarına yönelik sosyal konut projesi geliştirilmesi ve barınma ihtiyacının teminine yönelik konut üretilmesi amacı doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Deprem riski, afet riskli alanlar, sağlıksız yapılaşmalar, yapılması planlanan yatırım programları ve projeler ile kentin makroformunun yeniden değerlendirilmesi ve oluşacak yeni makroform yapısının tanımlanması gereğini doğurmaktadır. Planlama alanının da konumu göz önünde bulundurulduğunda kentte açığa çıkan nitelikli konut talebi ve sosyal ihtiyaçtan hareketle yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda üst ölçekli planlar ile uyumlu, söz konusu afet riskini bertaraf etmek amacıyla daha sağlıklı, yaşanabilir ve nitelikli kentsel mekanların oluşturulmasına yönelik imar planları hazırlanmıştır.

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

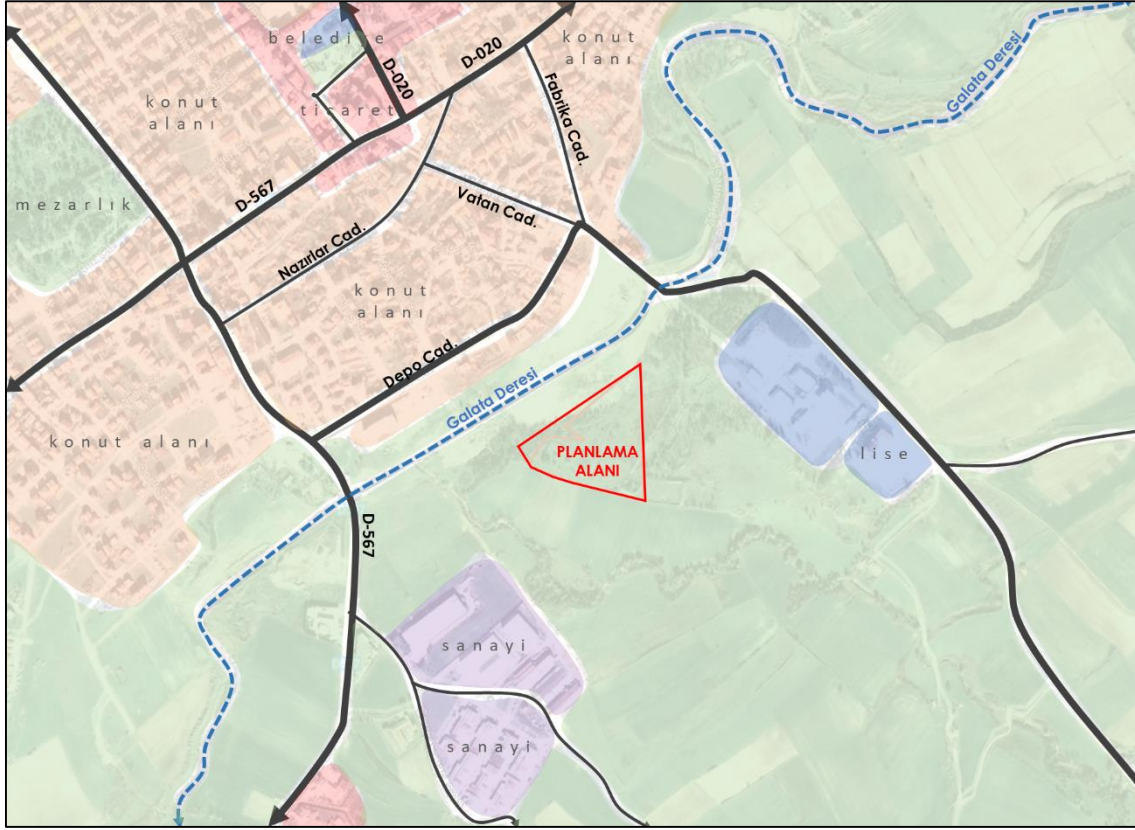
2.1.1. KONUM

Planlama alanı Marmara Bölgesi sınırları içinde, Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Tekirdağ ilinin; kuzeyinde Kırklareli, doğusunda İstanbul, batısında Edirne ili bulunmaktadır. Saray İlçesi, Tekirdağ İli'nin en kuzeyinde yer almakla beraber, ilçenin güneyinde Kapaklı ve Ergene İlçeleri, batısında Kırklareli, doğusunda İstanbul İlleri bulunur.



Şekil 1: Tekirdağ İli Konumu

Planlama alanı, Saray İlçesi'nin Ayaspaşa mahallesinde yer almaktadır. Ayaspaşa mahallesinin yakın çevresinde Pazarcık, Yeni, Kemalpaşa, Çukuryurt, Çayla, Aziziye ve Küçükyoncalı Mahalleri vardır. Ayaspaşa mahallesi ile birlikte bu mahallerin bir kısmı, Saray İlçesi'nin merkezini oluşturmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri

Planlama alanının yakın çevresindeki fonksiyonlar incelendiğinde, Saray ilçe merkezinin alanın kuzeybatısında kaldığı görülmektedir. Alanın güneyinde bir sanayi alanı ve doğusunda da eğitim alanı bulunur. Merkez ile planlama alanı arasından geçen Galata Deresi, bir eşik niteliğindedir.

2.1.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, 6 Aralık 2012 Tarihli ve 28489 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" doğrultusunda Büyükşehir olmuştur (Resmi Gazete, 2012: 11741).

Planlama alanı, Saray İlçesi'nin Ayaspaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Saray ilçesinin 29 mahallesi bulunmakta olup, bu mahalleler; Atatürk, **Ayaspaşa**, Ayvacık, Aziziye, Bahçedere, Bahçeköy, Beyazköy, Bozoba, Büyükyoncalı Merkez, Cumhuriyet, Çayla, Çukuryurt, Demirler, Edirköy, Göçerler, Güngörmez, Kadıköy, Karabürçek, Kavacık, Kemalpaşa, Kurtdere, Küçükyoncalı, Osmanlı, Pazarcık, Sefaalan, Sinanlı, Sofular, Yeni ve Yuvalı mahalleleridir.

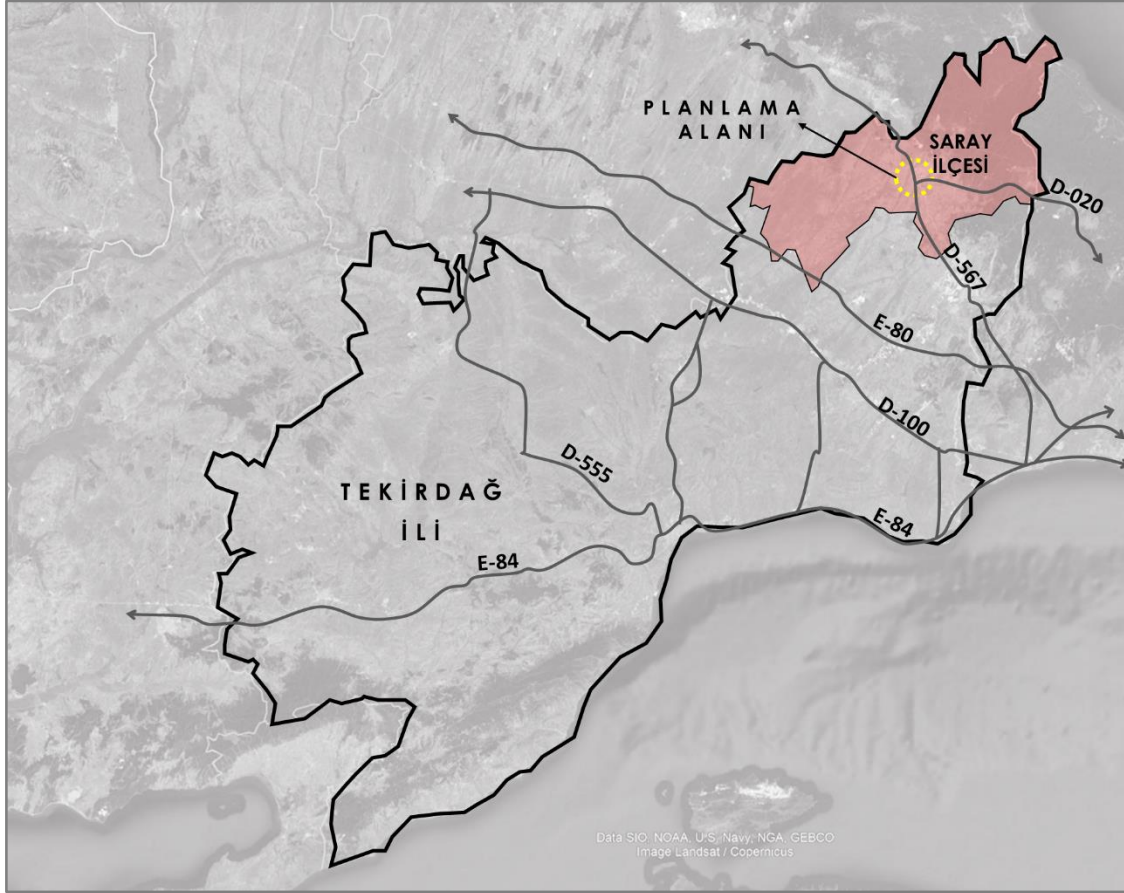
Ayaspaşa mahallesinin kuzeyinde Pazarcık, Yeni ve Kemalpaşa mahalleleri, batısında Çukuryurt mahallesi, doğusunda Küçükyoncalı mahallesi ve güneyinde de Aziziye ve Çayla mahalleleri yer almaktadır.



Şekil 5: İdari Sınırlar

2.1.3. ULAŞIM ALTYAPISI

Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arası bağlantı sağlayan D-100 karayolu ile TEM otoyolu Tekirdağ ili sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 karayolundan İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. Demiryolu ulaşımı olarak İstanbul ile Edirne-Kapıkule sınır kapısını bağlayan hat Süleymanpaşa ilçesinin kuzeyinden geçmekte ve bir kolu ilçenin merkezine erişmektedir. Kentin havayolu ulaşımı söz konusu planlama alanınının 36 km kuzeydoğusunda bulunan Tekirdağ-Çorlu Atatürk Havalimanı ile sağlanmaktadır. Tekirdağ-Çorlu Atatürk Havalimanı; Trakya bölgesinde aktif olarak yolcu taşımacılığı yapılan tek havalimanıdır. 1995 yılında inşaatına başlanan havaalanı, 8 Ağustos 1998 yılında sivil hava trafiğine açılmıştır. Dış hatlar terminali daha çok ticaret ve yük taşımacılığında kullanılırken iç hatlar terminali yolcu taşımacılığında ön plana çıkmaktadır.

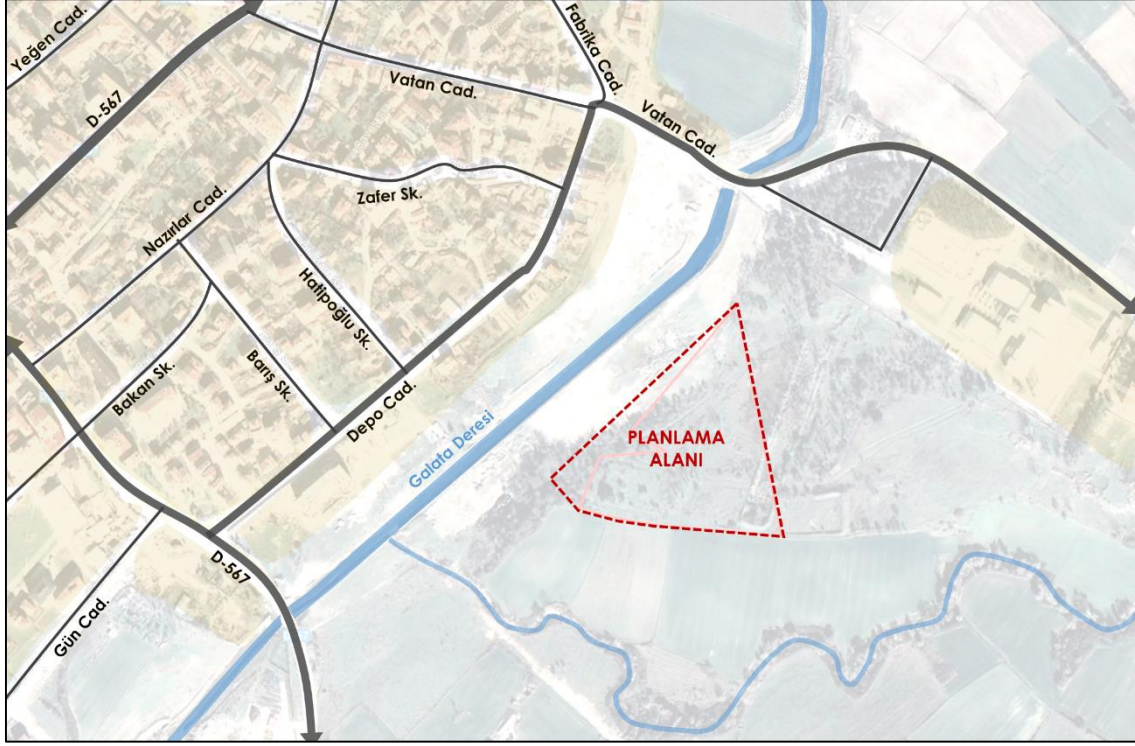


Şekil 6: Tekirdağ İli ve Saray İlçesi Ulaşım Bağlantıları



Şekil 7: Saray İlçesi ve Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

Saray İlçesi, güneyinden geçen E-80 karayolu ve merkezinden geçen D-020 karayoluyla diğer iller ile bağlantı sağlamaktadır. Planlama alanı Saray merkezde yer almakta ve alanın güneyinden D-567 karayolu geçmektedir. Planlama alanına ulaşımı sağlayan doğrudan bir bağlantı bulunmamasıyla birlikte, alana en yakın ulaşım bağlantısı, kuzeyinden geçen Vatan caddesidir.



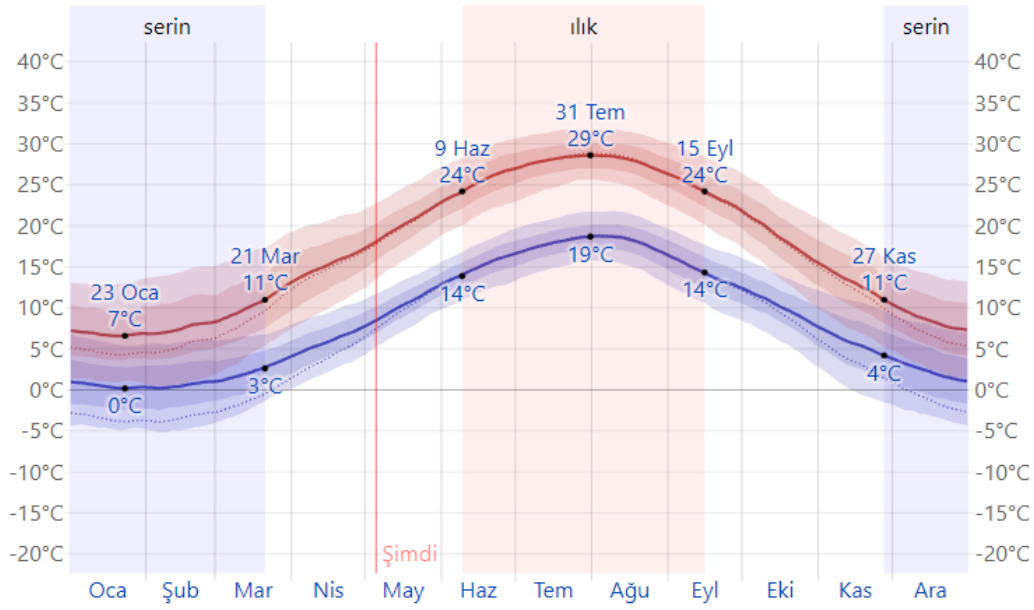
Şekil 8: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

2.1.4. DEMOGRAFİK YAPI

Tekirdağ İlının 2022 yılında toplam nüfusu 1.142.451 kişidir. Bu nüfus, 583.014 erkek ve 559.437 kadından oluşmaktadır. Merkez ilçesi olan Süleymanpaşa, Çorlu'dan sonra 2. en kalabalık ilçesidir. Tekirdağ ili, Saray İlçesi'nin 2022 yılı nüfus verilerine göre nüfusu, 50.766 kişidir. İlçede 25.815 erkek, 24.951 kadın nüfusu bulunmaktadır.

Tablo 1: Tekirdağ İlçeleri Nüfus Verileri

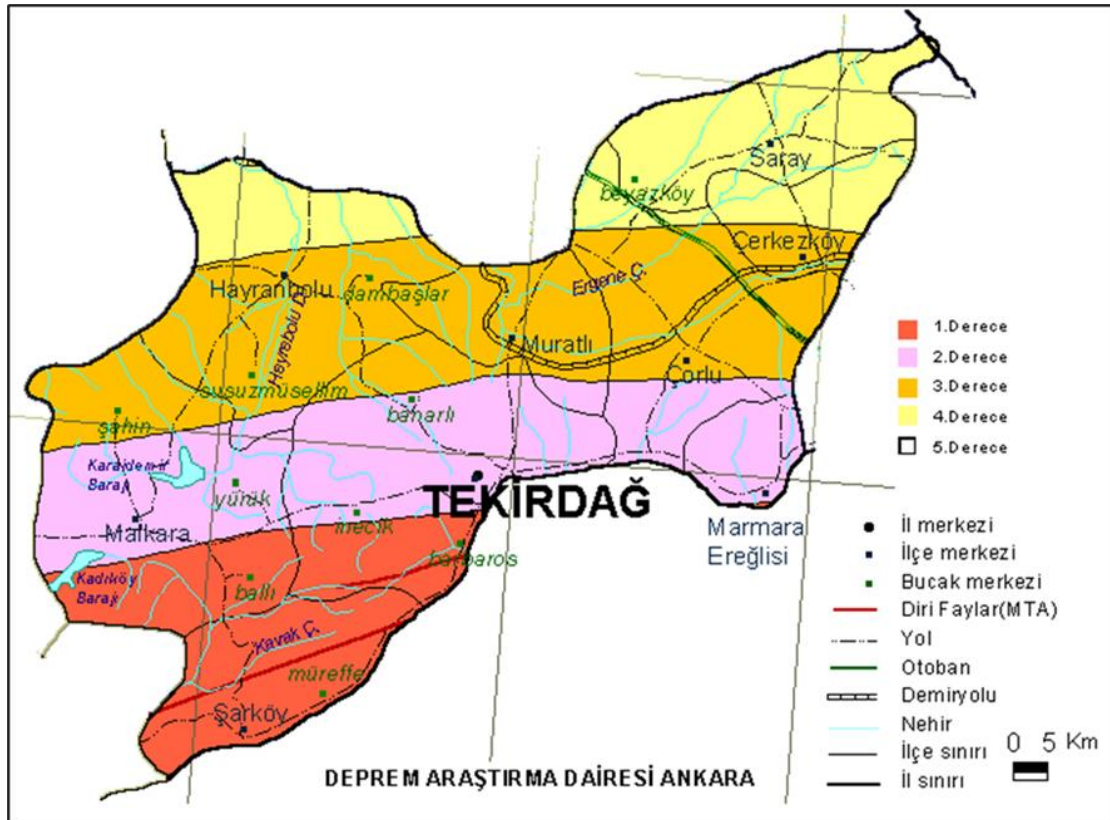
Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	Çorlu	290.155	147.038	143.117
2022	Süleymanpaşa	215.558	109.108	106.45
2022	Çerkezköy	206.829	106.467	100.362
2022	Kapaklı	137.514	71.094	66.42
2022	Ergene	67.038	34.723	32.315
2022	Malkara	50.988	25.844	25.144



Grafik 2 Sıcaklık Grafiği

2.1.6. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI

Tekirdağ ili deprem durumuna göre Saray İlçesi 4. Derece deprem riski bulunan alan içerisinde yer almaktadır.



Şekil 9 Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.07.2015 tarihinde onaylanan Tekirdağ İli, Saray İlçesi'nin tamamını kapsayan 1/1000 Ölçekli 54 adet, 1/5000 ölçekli 7 adet halihazır harita paftasında yer alan sınırları belirli alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre çalışma alanı ÖA-5.1 olarak görülmektedir.

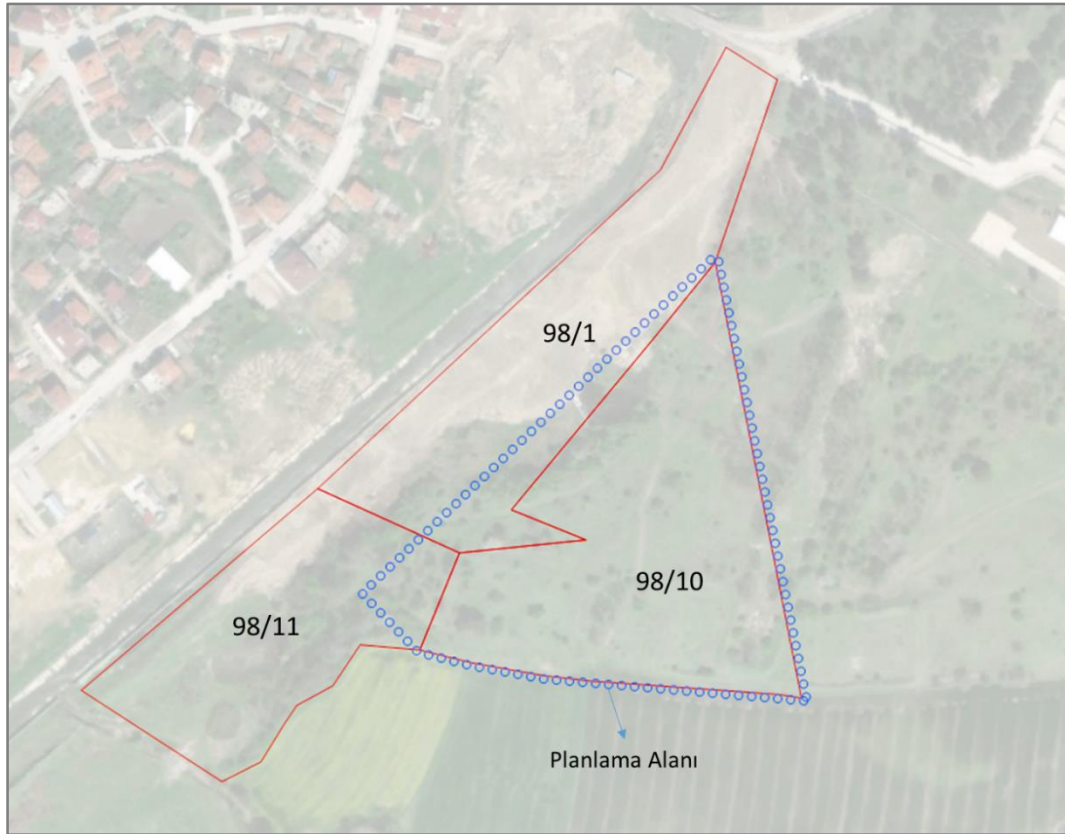
2.1.7. MÜLKİYET DURUMU

Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayaspaşa Mahallesi'nde yer alan planlama alanına ilişkin parsel bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Saray Belediye Başkanlığı'nın 07.04.2023 tarih ve 26274 sayılı yazısında plan çalışmalarına ilişkin herhangi bir sakınca görülmediği şeklinde olumlu görüş belirtilmiştir.

Tablo 2 Parsel Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	MÜLKİYET	ADA	PARSEL	TAPU ALANI	PLANDA KALAN ALAN
TEKİRDAĞ	SARAY	AYASPAŞA	SARAY BELEDİYESİ	98	1	30.496,00 m ²	2.553,59 m ²
			TOKİ	98	10	29.656,00 m ²	29,449.01 m ²
			SARAY BELEDİYESİ	98	11	17.288,00 m ²	1.680,44 m ²



Şekil 10 Planlama alanında yer alan parseller

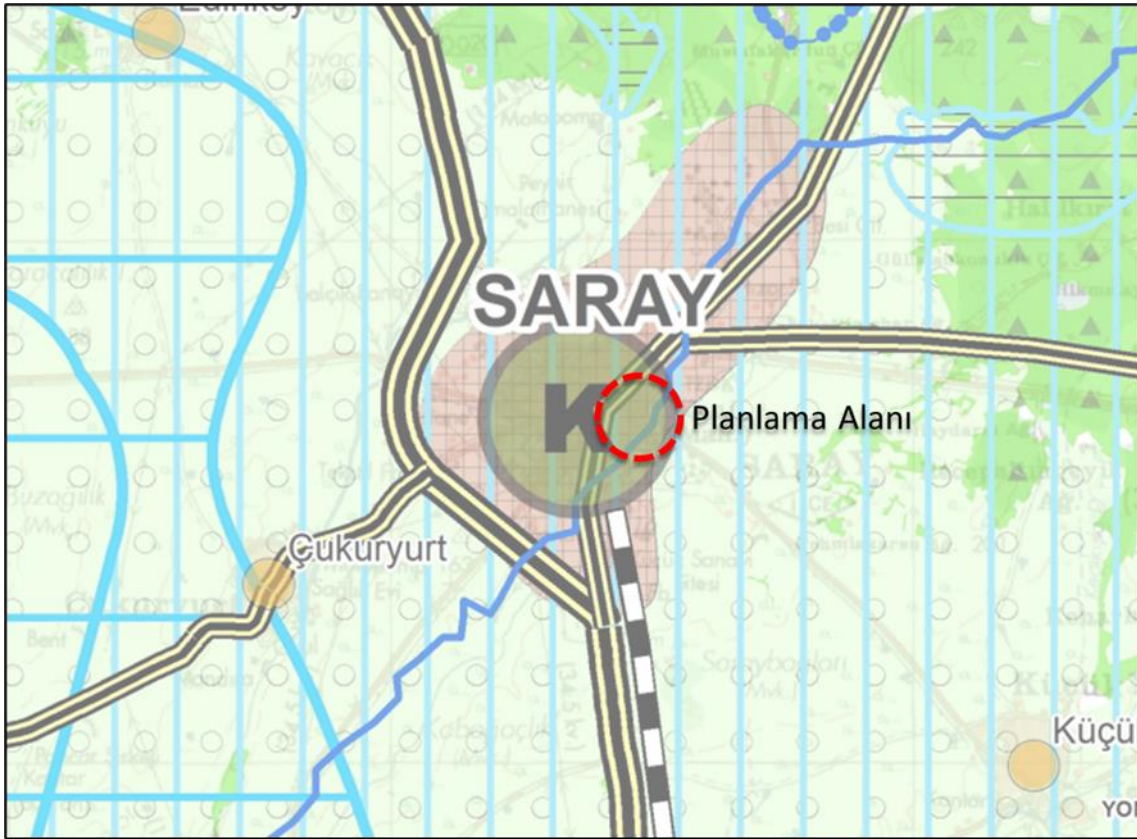
2.2. PLANLAMA SÜRECİ

2.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

- 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

24/08/2009 tarihinde onaylanan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nın askı sürecinde yapılan itiraz başvurularının incelenmesi sonucunda; "Plan Açıklama Raporu ve Plan Notlarında" uygun görülerek yapılan değişiklikler, 4856 sayılı Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ile 2872/5491 sayılı Kanun'un 9 (b) maddesi ve 11.11.2008 tarih ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik'in 9. maddesi uyarınca 01/07/2010 tarihinde onanmıştır.

Planlama alanı, çevre düzeni planında "Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı)" fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 11: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Tekirdağ Valiliği, İl afet ve Acil durum Müdürlüğü'nün 31.03.2023 tarih ve 532624 sayılı yazısında, "...Söz konusu alanda (Müdürlüğümüz arşivinde) 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır... Proje alanında yapılaşma planlanıyorsa, yapılmış veya yapılacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu içindeki önlem ve öneriler dikkate alınarak yapılaşmaya gidilip - gidilmeyeceği planlanmalıdır..." denilmektedir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı, 2721637 sayılı yazısında "Tekirdağ ili Saray ilçesi Ayaspaşa Mahallesi 98 ada 10 parselde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." denilmektedir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı, 29.03.2023 tarih ve 30349 sayılı yazısında, "Söz konusu imar planının, Havalimanları için AIP'de ilan edilmiş aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir." denilmektedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü, 09.02.2023 tarih ve 3156818 sayılı yazısında, İlgili belediyesinden kurum görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.

T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü, 04.04.2023 tarih ve 3644803 sayılı yazısında, söz konusu alanda 150 konut yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü, 03.04.2023 tarih ve 1132899 sayılı yazısında, söz konusu alanda herhangi bir proje ve kamulaştırma çalışmalarının olmadığı belirtilmiştir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, Özel Alanlar ve Harita Dairesi Başkanlığı, 31.03.2023 tarih ve 2023155197 sayılı yazısında, "...Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi 98 ada 10 ve 13 numaralı parsellerin (12,35 ha), Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü uhdesinde bulunan ER:1148326 sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ile girişimli olduğu tespit edilmiştir. Bahse

konu proje alanı olarak planlanan alanla çakışmalı anılan maden ruhsat sahasının kazanılmış haklarının korunması ve herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla söz konusu ruhsat sahasına ait ekte yer alan koordinatlar dikkate alınarak gerekli işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir. Ayrıca proje alanı, ER:3299108 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular ruhsat sahası ile girişimli olduğundan ilgili Valilikten görüş alınması uygun olacaktır.” denilmektedir.

T.C. Saray Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 07.04.2023 tarih ve 26274 sayılı yazısında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde üst ölçekli imar planlarına ve ilgili mevzuata uyulması kaydıyla bir sakıncası olmadığı belirtilmiştir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı, 08.03.2022 tarih ve 26950 sayılı yazısında, müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen ek bir değerlendirme yapmaya gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. Yatırımlar Direktörlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü 30.03.2023 tarih ve 1187429 sayılı yazısında, ilgili parsel üzerine ileride yapılacak yapıların enerji ihtiyacının karşılanmasını teminen dosya ekli taslak plan üzerinde işaretli alanların trafo alanı olarak ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

4. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

4.1. PLANLAMA HEDEFLERİ

Planlama alanına ilişkin yapılan tespit ve değerlendirmeler neticesinde alana yönelik gelişim modeli belirlenmiş ve bu çerçevede gerçekleştirilecek proje kapsamında hedefler;

- Üst ölçekten gelen plan ilke ve kararlarını koruyarak alt ölçekte çevre, doğal ve kültürel değerlerle uyumlu yaşam alanları oluşturmak,
- Uygulama sonrasında bu alanda yaşayacak olan hane halkını doğa ile uyumlu, sürdürülebilir ve yaşanılabilir bir konut alanı ile tanıştırmak, yaşam kalitesini artırmak,
- Kesintisiz park alanları ile planlama alanı bütününde yaya erişimi odaklı bir konut alanı yaratmak,
- Planlama alanında sağlıklı yaşam alanları oluşturularak ve sosyal donatı alanlar ile yaşam kalitesini yükselterek, deprem ve her türlü riske karşı güvenli sürdürülebilir bir mekânsal alan sağlamak, olarak belirlenmiştir.

4.2. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Planlama alanı, Tekirdağ ili, Saray ilçesi, Ayaspaşa Mahallesi, 98 ada 10 parselin tamamını, 98 ada 1 ve 11 numaralı parsellerin ise bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı 3,36 ha büyüklüğünde olup, bu alanda hazırlanan imar planında kişi başı inşaat alanı **45 m²** kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır. Bu kapsamda uygulama imar planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına istinaden, planlama alanına ilişkin nüfus hesabı yapılmış ve buna göre alanın nüfus büyüklüğü **403 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 3 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

PLANA GÖRE OLUŞACAK NÜFUS				
FONKSİYON	ALAN (M2)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (M ²)	NÜFUS
KONUT	18,125.60	1.00	18,125.60	403
TOPLAM	18,125.60		18,125.60	403

4.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

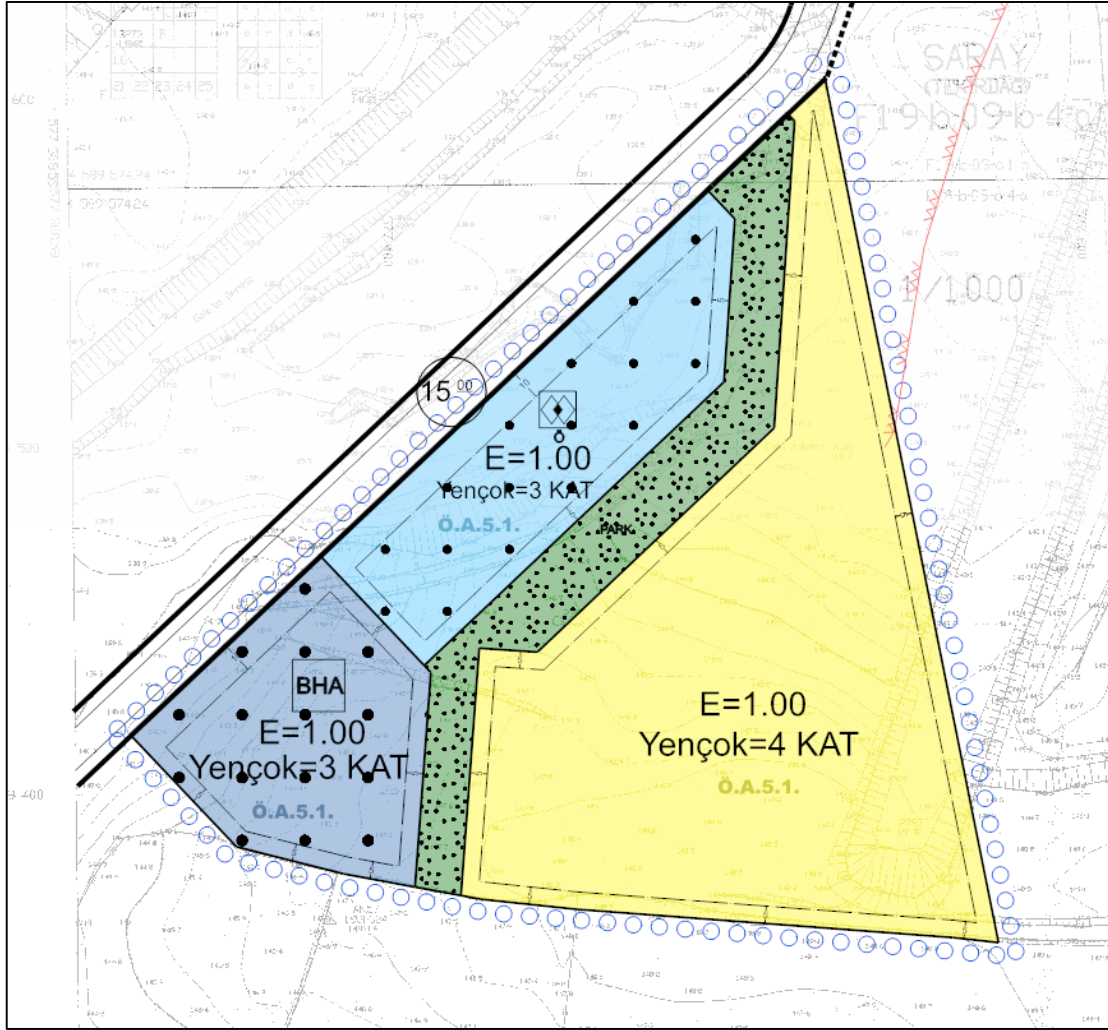
Planlama alanı içerisinde arazi kullanım kararları; analiz çalışmaları sonucu yapılan değerlendirilmelerle belirlenen doğal ve yapay eşikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde verilmiştir. Konut – Donatı dengesi kurulmaya, bölgenin donatı ihtiyaçlarını karşılamaya çalışılmış ve bu doğrultuda yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Tablo 4 Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2)	ORAN %
GELİŞME KONUT	18125.6	53.81%
PARK	4242.3	12.59%
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	6223.49	18.48%
BHA	5092.33	15.12%
TOPLAM	33,683.72	100.00%

		403		NÜFUS		
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M ² /KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M ² /KİŞİ)	STANDART (ALAN M ²)	ÖNERİ (ALAN M ²)	FARK
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	10.53	4,028	4,242	214
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.75	15.45	302	6,223	5,921

4.4. UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 13 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı