



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



TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, ZAFER MAH.

2297 ADA 306, 307, 312 VE 327 PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ2

1.1. İTİRAZLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU DEĞİŞİKLİKLERİ	3
---	---

2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ4

2.1. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	4
2.2. PLANLAMA ALANI DONATI HESABI	4
2.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	5
2.4. UYGULAMA İMAR PLANI	5

Şekil Listesi

Şekil 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	5
--	---

Tablo Listesi

Tablo 1 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	4
Tablo 2 Donatı Standartları	4
Tablo 3 Arazi Kullanım Dağılımı.....	5

1. GİRİŞ

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi 2297 ada, 306, 307, 312 ve 327 parselleri kapsayan Rezerv Yapı Alanına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 07.04.2023 tarihinde onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 14.04.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 28.04.2023 tarihinde Tekirdağ Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 30 gün süreyle askıya çıkarılmış olup söz konusu planlara Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ve 2297 ada 319 parsel no'lu taşınmaz hissedarları tarafından itiraz edilmiştir.

28.04.2023 tarihinde Tekirdağ Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 30 gün süreyle askıya çıkarılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında askı kapsamında gelen itirazlar değerlendirilmiştir. Söz konusu itirazların sonucunda imar planlarında değişiklik yapılması amacı ile 1/1000 Uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında aşağıdaki kurumların itirazları dikkate alınmıştır;

- Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 04.05.2023 tarihli ve E-83117389-756.99-267793 sayılı yazısı

Söz konusu itiraz dilekçeleri kapsamında planlama alanın güneyinde yer alan 15m en kesitli araç yolu revize edilmiştir.

1.1. İTİRAZLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU DEĞİŞİKLİKLERİ

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi 2297 ada, 306, 307, 312 ve 327 parselleri kapsayan Rezerv Yapı Alanına ilişkin yapılan gerekli düzenlemeler UİP-591011394 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu'ndaki değişiklikler listelenmiştir.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda yer alan "Planlama Alanı Nüfus Hesabı" başlığı yapılan değişikliklere göre yeniden hesaplanmıştır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda yer alan "Planlama Alanı Donatı Hesabı" başlığı yapılan değişikliklere göre revize edilmiştir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporu'nda yer alan "Arazi Kullanım Kararları" başlığı yapılan değişikliklere göre revize edilmiştir.

2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi'nde yer alan 2297 Ada 306, 307, 312 ve 327 parsellerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı yaklaşık 12.87 ha büyüklüğünde olup, itiraza konu alanlarda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.1. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan nüfus büyüklüğü **3,737 kişi** olarak revize edilmiştir. 28.04.2023 onaylı uygulama imar planında 3,726 kişi olan plan nüfusu, plan değişikliği ile 11 kişi artarak 3,737 kişi olmuştur.

Tablo 1 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

PLANA GÖRE OLUŞACAK NÜFUS				
FONKSİYON	ALAN (M2)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (M ²)	NÜFUS
KONUT EMSAL 1.50	79,000.8	1.5	118,501.14	3,386
TİCARET KONUT 1.50	10,934.1	1.5	16,401.18	351
TOPLAM	89666.11		134,499.17	3,737

2.2. PLANLAMA ALANI DONATI HESABI

İtirazlar kapsamında yapılan plan değişikliği sonrasında donatı hesap tablosu aşağıdaki gibi revize edilmiştir.

Tablo 2 Donatı Standartları

				3,737	NÜFUS(KİŞİ)
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)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	0.31	1,869	1141.36
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	1.82	37,372	6,768
İBADET YERİ	CAMİ	0.50	0.40	1,869	1,484

2.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

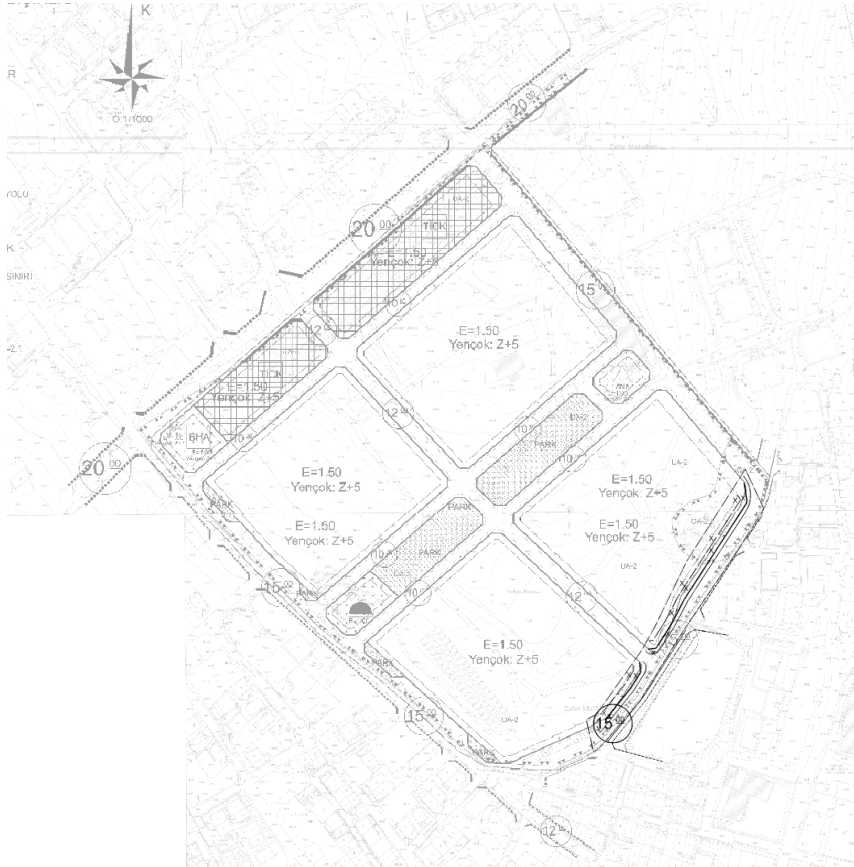
Planlama alanı içerisinde itirazlara konu alan kapsamında konut alanı ve yol alanında değişiklikler yapılmıştır. Plan değişikliği ile revize edilen arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo 3 Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	14.04.2023 T.T. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	İTİRAZLAR KAPSAMINDA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
KONUT ALANI (E:1.50)	78731.99	79000.76
YOL	26339.99	26083.68

2.4. UYGULAMA İMAR PLANI

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı; Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı 04.05.2023 tarihli ve E-831 17389-756.99-267793 sayılı yazısında; ifade edilen alanın (güneydoğu) bitişiğinde, mülkiyeti Tekirdağ Büyükşehir Belediyesine ait olan 3125 ada 167 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz bulunan ve meri imar planlarına göre imar uygulaması işlemi yapılan İşbu taşınmazın imar hatları meri imar planına göre korunmuştur. Bu kapsamda planlama alanının güneyindeki yol aksının genişliğinde değişiklik yapılmıştır.



Şekil 1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği