SARAY ÇAYLA MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö: 1/5000

İçindekiler

1. GİRİŞ: 2

1.1. Amaç: 2

1.2. Hedefler: 2

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ: 2

2.1. Planlama Alanının Konumu: 2

2.2. İdari Yapı 3

2.3. Ulaşım Bağlantıları ve Yakın Çevre İlişkisi 3

3. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KAPSAMI: 4

4. MÜLKİYET DURUMU: 5

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR: 5

6. GEREKÇE: 6

7. KURUM GÖRÜŞLERİ: 7

8. PLAN KARARLARI: 9

9. PLAN NOTLARI: 11

SARAY ÇAYLA MAHALLESİ

NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö:1/5000

1. GİRİŞ:

1.1. Amaç:

Planlama alanını oluşturan bölge 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında Kırsal Yerleşim Alanında kalmaktadır. Söz konusu alanda 23/09/1997 tarihli mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılarak onaylanan ve kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Uygulama imar planı olan alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planını hazırlayarak gerekli plan kararlarını oluşturmak amaçlanmıştır.

1.2. Hedefler:

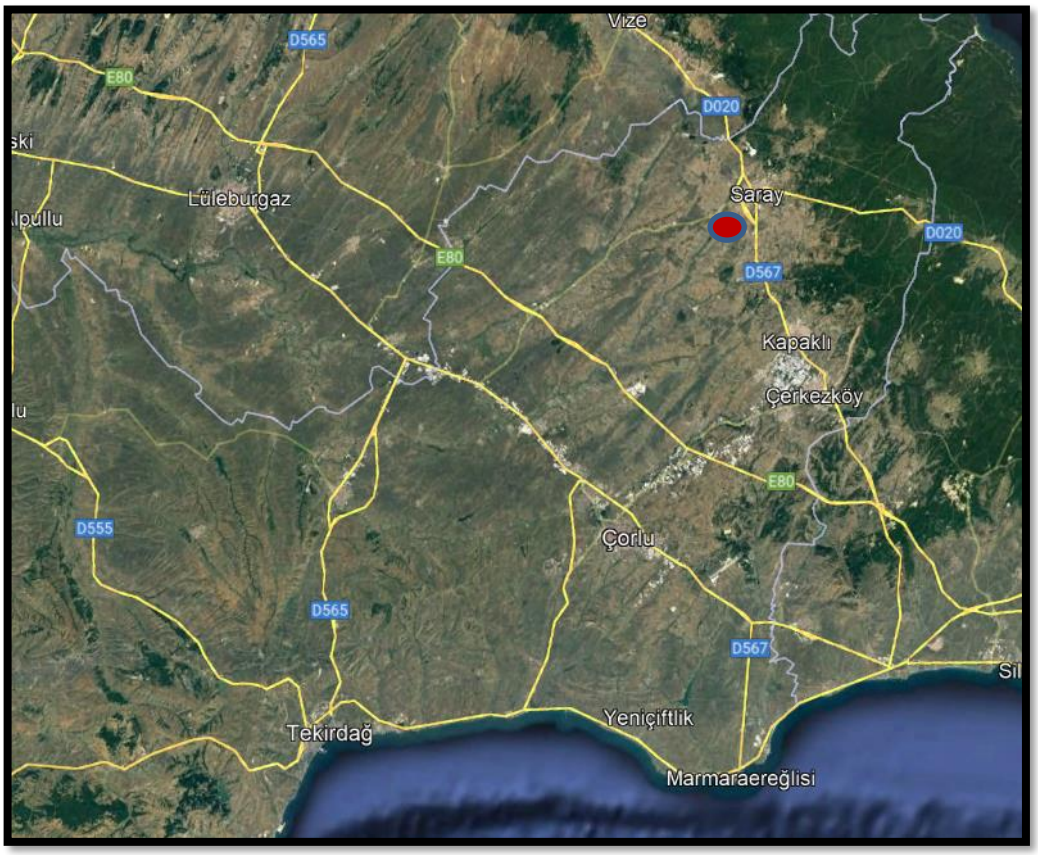
Uygulama imar planı ile oluşturulan plan kararlarını yeniden irdeleyerek planın yapıldığı zamanki mevzuata uygun olarak yapılmış ancak mer'i mevzuatta karşılığı olmayan fonksiyon alanlarını günün ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlenmesi hedeflenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ:

2.1. Planlama Alanının Konumu:

Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde bulunan Tekirdağ ilinin, Saray ilçesi, Çayla Mahallesinde yer alan planlama alanı; Çayla Mahallesinin doğusunda Çayla-Saray yolunun kuzey ve güneyinde yer alan yaklaşık 28,6 ha.lık alanda bulunmaktadır.

Tekirdağ il merkezine 90 km uzaklıkta olan Saray ilçesi; Türkiye'nin kuzeybatı (Trakya) bölgesinde olup, denizden yüksekliği 140-160 metre arasındadır. Çayla Mahallesi, Saray ilçe merkezinin güney batısında olup, ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanının Tekirdağ İli ve Saray İlçesindeki Konumu

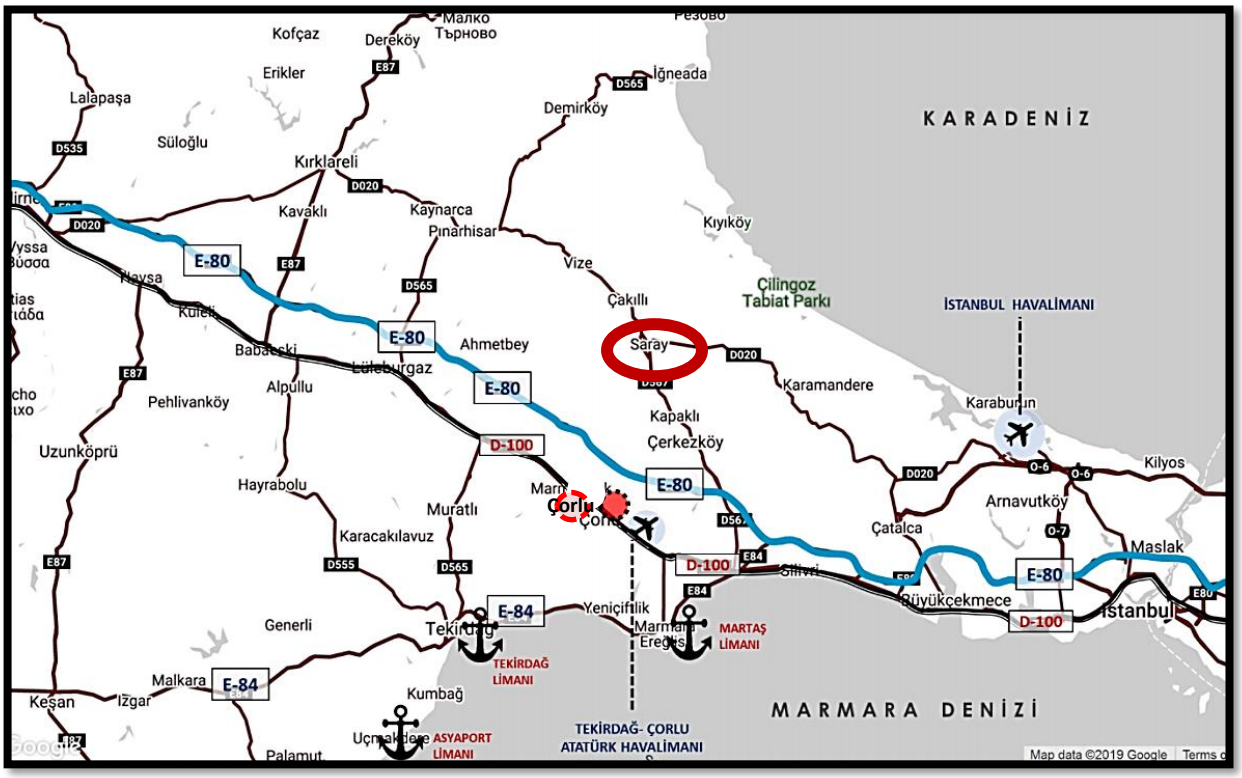
2.2. İdari Yapı

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 *(Resmî Gazete, 2012: 11741)*. Saray ilçesi toplamda 29 mahalleden oluşmakta olup bunlar; Ayazpaşa, Ayvacık, Bahçedere, Bahçeköy, Beyazköy, Büyükyoncalı/Atatürk, Büyükyoncalı/Aziziye, Büyükyoncalı/Bozoba, Büyükyoncalı/Cumhuriyet, Büykyoncalı/Merkez, Çayla, Çukuryurt, Demirler, Edirköy, Güngörmez, Kadıköy, Karabürçek, Kavacık, Kemalpaşa, Küçükyoncalı, Kurtdere, Osmanlı, Pazarcık, Sefaalan, Servi, Sinanlı, Sofular, Yenimahalle, Yuvalı mahalleleridir. Planlama alanı Çayla Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

2.3. Ulaşım Bağlantıları ve Yakın Çevre İlişkisi

Planlama alanının idari olarak bağlı olduğu Saray ilçesi E-80 Otoyoluna Beyazköy Mahallesinde bulunan Saray Gişeleri vasıtası ile bağlanmaktadır. E-100 Devlet Yoluna hem Saray-Edirne yolu hem de Saray-Çerkezköy Yolu vasıtası ile bağlanmaktadır. İstanbul-Kırklareli bağlantısını sağlayan Devlet yolu saray İlçesinden geçmektedir.

Sefaalan üzerinden İstanbul havaalanı bağlantısı bulunmakta olup söz konusu yolun genişletilmesi çalışmaları proje aşamasında devam etmektedir.



Resim 2: Saray İlçesinin Üst Ölçekli Ulaşım Ağı Bağlantıları

Planlama alanını oluşturan Çayla Mahallesi, Saray ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede olup İlçe merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Planlama alanının Kuzeyinde Çukuryurt, Güneydoğusunda Büyükyoncalı, Güneybatısında Kapaklı İlçesi, Karlı mahallesi yer almaktadır. Planlama alanının Saray ilçe merkezine ulaşım Çayla-Saray yolu ile sağlanmaktadır.

3. PLANLAMA ALANININ YERİ VE KAPSAMI:

Planlama alanı Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Çayla Mahallesi, Köy Civarı Mevkii, F19B08C, F19B13B pafta, köy yerleşim alanında yer alan 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 numaralı imar adaları ile park ve yollardan oluşan yaklaşık 28,6 ha. büyüklüğündeki alandır.

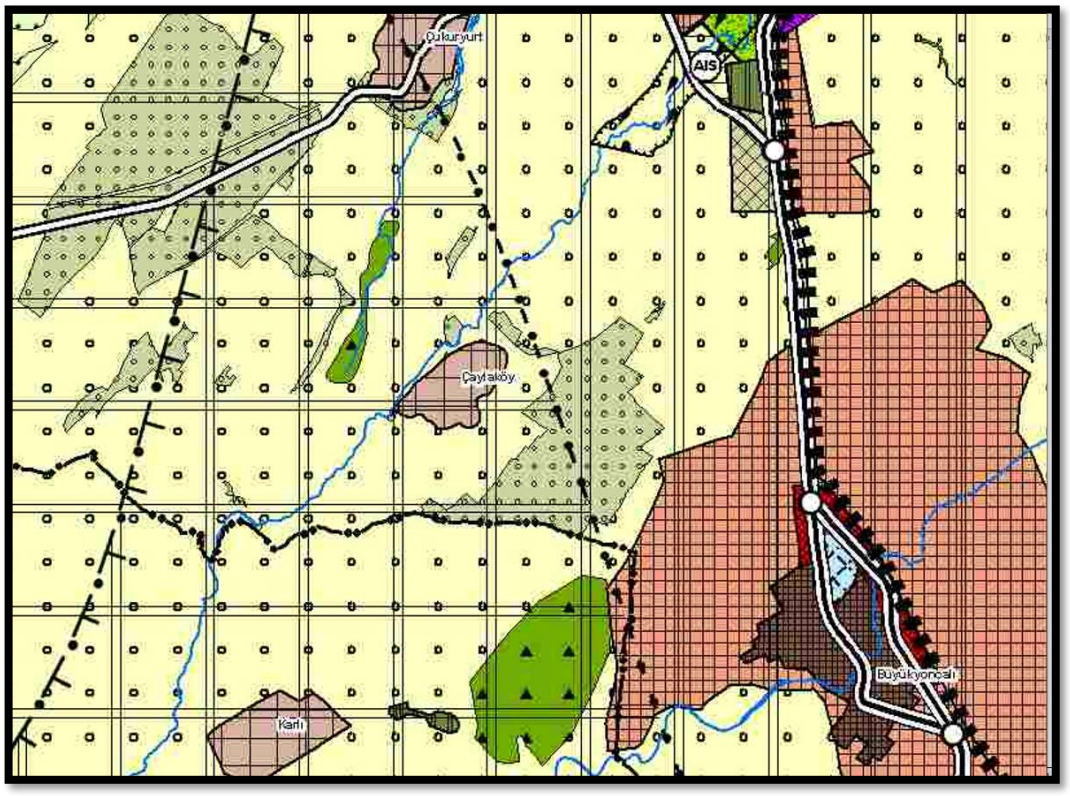
Resim 3: Planlama Alanının Yeri

4. MÜLKİYET DURUMU:

Planlama alanında yer alan taşınmazlar özel mülkiyet, Saray Belediyesi tescilli ve tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR:

31/08/1989 onay tarihli Kırsal Yerleşik Alanı ve Civarı içinde kalan planlama alanı 22/08/2011 onay tarihli 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında; "Kırsal Yerleşim Alanları" olarak plan kararı getirilmiştir.



Resim 4: Planlama Alanı-1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

6. GEREKÇE:

Planlama alanında, 23/09/1997 tarihli mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılarak onaylanan ve kesinleşen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Ancak planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, 6 Aralık 2012 Tarih 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 *(Resmî Gazete, 2012: 11741)*. Söz konusu alanda, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin kurulması ile köy tüzel kişilikleri ortadan kalkmış ve köyler mahalleye dönüşmüştür.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında konut alanları haricinde bırakılan ve köy yerleşim birimlerine özgü olan Köy Konağı, Selektör Evi gibi fonksiyonların yer aldığı alanlar, Köy Tüzel Kişiliği adına tapuya tescil edilmiş ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile söz konusu alanların mülkiyeti Saray Belediyesine geçmiştir. Bu alanların mer'i mevzuata uygun olarak yeniden düzenlenmesi ve uygulama imar planı bulunmasına rağmen, nazım imar planı bulunmayan alanın nazım imar planını hazırlama gereği oluşmuştur.

7. KURUM GÖRÜŞLERİ:

- Planlama alanına yönelik olarak **Tekirdağ Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**'nden görüş talep edilmiş olup,

  23/06/2020 tarih ve 82648598-300-E.9867 sayılı yazısında;

  "İlgili yazı ile, mülkiyeti Belediyemize ait Saray İlçesi, Çayla Mahallesi, 124 ada 1 nolu parselin, Belediyemizin Teknik Altyapı Alanı ihtiyacına yönelik kullanımına ilişkin konunun incelenmesi talep edildiği, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanarak Tekirdağ Valiliğince 24/07/1997 tarihinde onaylanan Tekirdağ, Saray, Çayla Köyü Yeni Yerleşim Alanı Planı sınırları dahilinde olup 'Selektör Evi' olarak düzenlendiği, ancak 'Selektör Evi' Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki plan gösterimlerinde bulunmadığı belirtilerek, Belediyenizin kamu hizmetleri için kullanılmak üzere söz konusu parselde 'Teknik Altyapı Alanı' amaçlı 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği yapılmasında bir sakınca olup olmadığı ve planda dikkat edilecek hususlarla ilgili Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

  Söz konusu talep incelenmiş olup, bahse konu alana ait 1/5000 Nazım İmar Planının olup olmadığına dair bilgi verilmediğinden, olmadığı varsayılarak;

  Bakanlığımız Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 12/06/2018 tarih ve 94798 sayılı görüş yazısında; '…MPYY'nin 6/2 maddesinde *"Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu il bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır."*, planların izlenmesi ve incelenmesi hakkındaki 35/1 maddesinde *"Planların, üst kademe planlara, bu Yönetmeliğe ve imar mevzuatına uygunluğunun sağlanması planı yapan ve onaylayan idarelerin sorumluluğundadır."* hükümlerinin yer aldığı, kaldı ki Yönetmelikte *"mevzi imar planı"* kavramı bulunmadığı,

  Diğer yandan, 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca hazırlanan ve onaylanan köy yerleşme planlarının köylerin planlı gelişmesi ve imar edilmesinin sağlanmasına ilişkin bir düzenleme aracı olmakla beraber, *"Köy Yerleşim Planlarının"* 3194 sayılı İmar Kanununa tabi olmadığı, ancak söz konusu alanın büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalması ve köy tüzel kişiliğinin kalkmış olması nedeniyle, alandaki mekânsal planlar 3194 sayılı İmar Kanununa tabi olduğundan, MPYY'de yer alan kademeli birliktelik ilkesi uyarınca; öncelikle yürürlükteki üst ölçekli planlar kapsamında *nazım imar planının*, ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması gerektiği…' belirtilmiştir.

  3194 sayılı İmar Kanunu'nun 'Plan Kademeleri' başlıklı 6. Maddesinde imar planlarının 'Nazım İmar Planları' ve 'Uygulama İmar Planları' olarak hazırlanacağı belirtilmektedir. Ayrıca 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 'Tanımlar' başlıklı 4. Maddesinin birinci fıkrasının (k) bendindeki tanım gereğince 'Uygulama İmar Planı'nın nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanması gerekli görüldüğünden ve 'Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri' başlıklı 6. Maddesinin ikinci fıkrasına göre *"her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorunda olması nedeniyle,*

mevcut bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan alanda yeni 1/1000 ölçekli uygulama imar planı veya uygulama imar planı değişikliği yapılamayacağı,
Bu bağlamda, yetki sınırınız dahilinde ilgi yazıda bahse konu alana benzer durumdaki yerleşmelere ait yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında imar planı değişiklik taleplerinin değerlendirilebilmesi için, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan yerleşmelere ilişkin yürürlükteki diğer üst ölçekli planlar ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının yapılması gerektiği" şeklinde belirtilmiş olup, söz konusu plan değişikliğine ilişkin işlemlerin bu hususlar çerçevesinde hareket edilmesi gerekmektedir." denilerek görüş belirtilmiştir.

- Mer'i İmar Planı için alınan kurum görüşleri, söz konusu imar planının uygulaması yapılarak kadastroya tescil edildiğinden kurum görüşleri yenilenmemiştir. Mevcut kurum görüşleri kullanılmıştır.
    - Planlama alanına yönelik olarak **Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü**'nden görüş talep edilmiş olup,

      01/09/1995 tarih ve B021KHZ0100005/7352 sayılı yazısında;

      "İlgi (a) yazısıyla köy yerleşim alanı olarak planlanmak istendiği bildirilen Tekirdağ-Saray-Çayla Köyü 515, 516, 517 parsel numaralı toplam 250 000 m^2 yüzölçümlü taşınmazın ilgi (b) yazı eki raporun incelenmesinden 2. Sınıf mera kullanımlı arazi olduğu anlaşılmış olup Tarım Alanlarının Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin 8. Maddesine göre; Arazi Tapu Kayıtlarında da mera olarak geçiyorsa meralık vasfının kaldırılması kaydı ile arazinin istenilen amaçla kullanılması uygun görülmüştür." denilerek olumlu görüş belirtilmiştir.
    - Planlama alanına yönelik olarak **Tekirdağ Valiliği, İl Turizm Müdürlüğü**'nden görüş talep edilmiş olup,

      29/08/1995 tarih ve B.17.0.İMİ.4.59.00.02/720-886 sayılı yazısında;

      "İlimiz Saray ilçesine bağlı Çayla köyünde, Yeni Köy Yerleşim Alanı tespit çalışmalarına ilişkin ilgi yazısına cevaben, Bakanlığımız Yatırımlar Genel Müdürlüğünden alınan 25/08/1995 tarih ve 1946-4369-21637 sayılı yazısında; söz konusu alanın 3634 sayılı yasa uyarınca ilan edilen turizm alan ve merkezleri kapsamında yer almadığı ve bu alana ilişkin Bakanlığımızda herhangi bir planın mevcut olmadığı, bu nedenle yürürlükteki mevzuat çerçevesinde uygulama yapılması koşuluyla, anılan talebin Bakanlığımızca sakıncalı görülmediği bildirilmektedir.

      RAPOR (Tekirdağ Müze Müdürlüğü'ne) tarih: 10/10/1995

      İlimiz Saray İlçesine bağlı Çayla köyünde 515, 516, 517 parsellerdeki arazi yerinde incelendi. Söz konusu arazi doğal tepe olup arazi kum ve çakıl taşlıdır. Yüzeyde yapılan incelemede 2863/3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren herhangi bir buluntuya rastlanmamıştır. Kazı çalışmaları esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanıldığında Müdürlüğümüze haber verilmesi şartı ile söz konusu alanın köy yerleşim alanı olarak açılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilerek olumlu görüş belirtilmiştir.

- Planlama alanına yönelik olarak **KKK, 5nci Kolordu Komutanlığı**'ndan görüş talep edilmiş olup,

  31/10/1995 tarih ve 6040-194-95/Ysk.Blg. (1352) sayılı yazısında;

  1. "Saray ilçesine bağlı Çayla Köyünde; ilgi (a) ile bildirilen yeni köy yerleşim tespit çalışmalarına ilişkin talep ilgi (b) yazı ve ilgi (c) kanun ve yönetmelik esaslarına göre incelenmiş olup inceleme sonuçları aşağıya çıkartılmıştır.

  2. Yapılan inceleme neticesinde;

  a. Anılan bölgenin Askeri Yasak Bölge İçerisinde bulunmadığı,

  b. Bölgede MSB'lığına tahsisli arazi olmadığı tespit edilmiştir.

  3. Söz konusu bölgede köy yerleşim alanı ile ilgili İmar Plan Çalışmalarının askeri yönden bir sakıncası bulunmamaktadır." denilerek olumlu görüş belirtilmiştir.

8. PLAN KARARLARI:

Planlama alanında 1/1000 ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı ile getirilen kararlar yeniden irdelenerek, mevcut olan konut fonksiyonları korunmuş, mer'i planın yapıldığı dönemde yerleşmenin köy statüsünde olması nedeniyle plan kararı getirilen Köy Konağı ve Selektör Evi fonksiyonları kaldırılarak, Mer'i Uygulama Planında düzenlenen sosyal ve kentsel altyapı alanları konum ve büyüklükleri yeniden düzenlenerek plana kararları oluşturulmuştur. Nazım İmar Planı ile mer'i planda yer alan ve korunan konut alanları ile yeni düzenlenen konut alanlarında yer alacak nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere Kültürel Tesis Alanı, İbadet Alanı, Sağlık Alanı, Eğitim Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Park Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlar düzenlenerek plana işlenmiştir.

Eğitim Alanı, Sağlık Tesisi Alanı ve İbadet Alanı yerleşmenin plan dışında kalan kısımları da düşünülerek mahallenin tamamına hitap edebilmesi için, planlama alanının kuzeybatısında düzenlenmiştir.

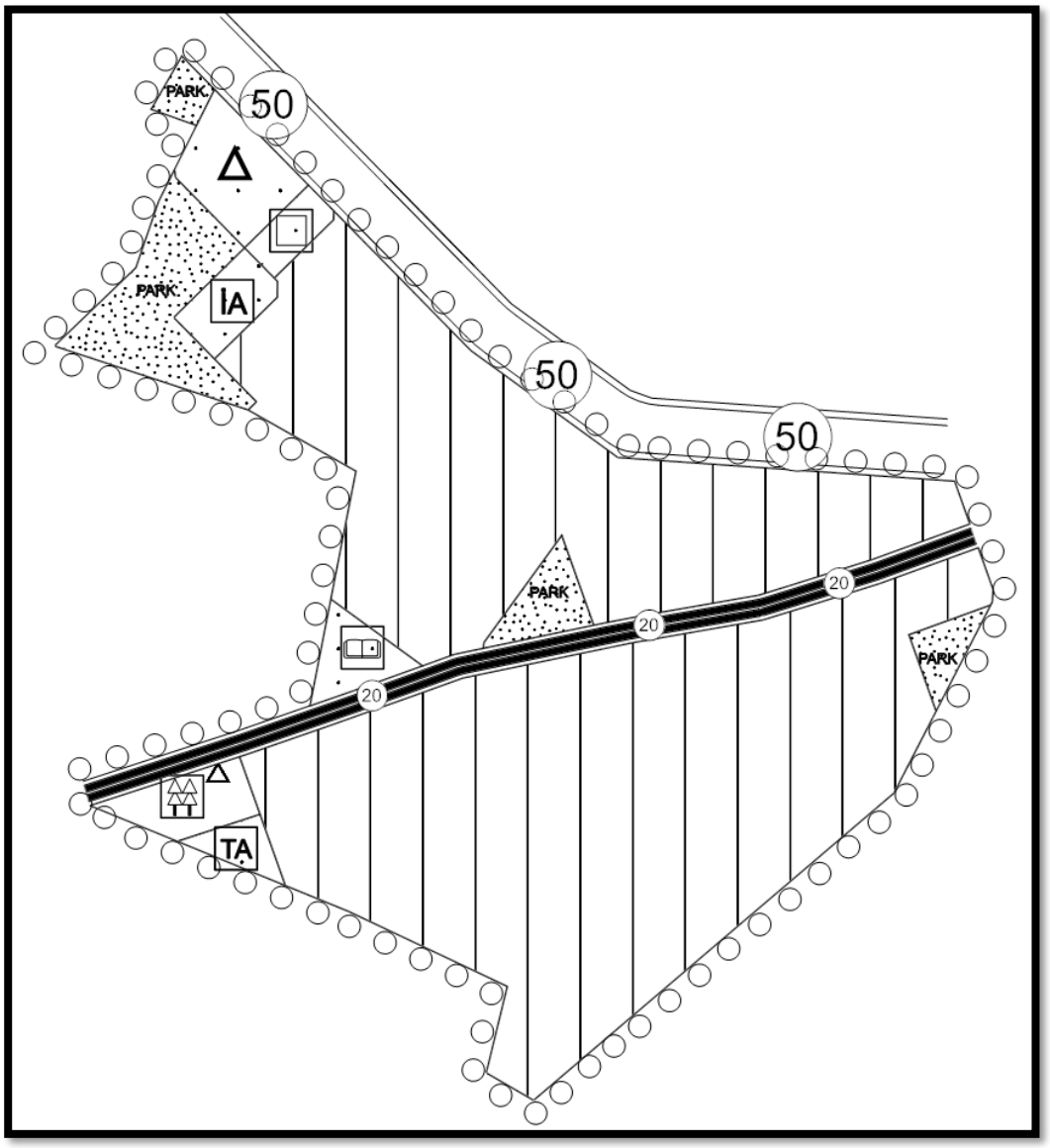
Kültür Tesisi Alanı 20 metrelik taşıt yoluna cepheli olarak planlama alanının batısında düzenlenmiştir. Planlama alanının batısında 20 metrelik yolun güneyinde Teknik Altyapı Alanı ayrılmıştır.

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında yer alan 20 metrelik taşıt yolu plana işlenerek taşıt ulaşımı sağlanmıştır.

İmar planı ile düzenlenen konut alanları, uygulama imar planı bulunması ve yapılaşmanın yer alması nedeni ile Seyrek Mevcut Konut Alanı olarak plan kararı getirilmiştir.

Tablo 1: Alan Dağılım Tablosu

FONKSİYON	ALAN (m²)
KONUT ALANI	219.812
EĞİTİM ALANI	7.249
SAĞLIK ALANI	2.574
İBADET ALANI	3.895
KÜLTÜR TESİS ALANI	3.865
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.203
PARK ALANI	20.668
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	5.148
YOLLAR	20.612
TOPLAM	***286.026 (28,6 ha)***



Resim 5: 1/5000 Ölçekli Teklif Plan

9. PLAN NOTLARI:

1. PLANLAMA ALANI TEKİRDAĞ İLİ, SARAY İLÇESİ, ÇAYLA MAHALLESİ, KÖY YERLEŞİM ALANINDA YER ALAN 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 NUMARALI İMAR ADALARI İLE PARK, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN VE YOLLARDAN OLUŞAN YAKLAŞIK 28,6 HA. BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANDIR.
2. YAPILAŞMA İLE İLGİLİ HUSUSLAR VE PLAN NOTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
4. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.