



**Tekirdağ İli Çorlu İlçesi
Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın
Yaklaşık 170 HA'lık Kısımına İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ.....	4
HARİTA LİSTESİ.....	5
TABLO LİSTESİ.....	5
GRAFİK LİSTESİ	5
A. ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI.....	8
A.1. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Ağı İçindeki Yeri.....	8
A.2. Üst Ölçekli Planların Analizi	10
A.2.1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı	11
A.2.2. 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı.....	14
A.2.3. TR21 Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı.....	17
A.3. Alt Ölçekli Planların Analizi	18
A.3.1. Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı.....	19
A.3.2. Çorlu 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı.....	22
A.4. Doğal ve Fiziki Yapı	24
A.4.1. Eğim Analizi	24
A.4.2. Eş Yükselti Analizi.....	25
A.4.3. Yöneliş Analizi.....	25
A.4.4. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi.....	27
A.4.5. İklim.....	30
A.4.6. Ulaşım.....	31
A.4.7. Mülkiyet Durumu	31
A.5. Nüfus Yapısı	32
A.6. Eşik Analizi.....	37
A.7. Sentez	38
B. PLANLAMA ÇALIŞMALARI	43
B.1. Plan Amaç ve Hedefleri.....	43
B.1.1. Amaç	43
B.1.2. Hedefler.....	43
B.2. Planlama Yaklaşımı	44
B.3. Plan Tasarım İlkeleri	49
B.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları.....	51
B.4.1. Nüfus.....	51
B.4.2. Plan Onama Sınırı.....	52
B.4.3. Toplu Konut Alanı Sınırı	52
B.4.4. Konut Alanları.....	53

B.4.5. Kentsel Çalışma Alanları	56
B.4.6. Eğitim Tesisleri Alanları.....	58
B.4.7. Sağlık Tesisleri Alanları	59
B.4.8. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları.....	60
B.4.9. İbadet Alanları.....	62
B.4.10. Açık ve Yeşil Alanlar	62
B.4.11. Ulaşım	65
B.4.12. Afet Tehlikeli Alanlar	67
B.4.13. Teknik Altyapı Alanları	68
B.4.14. Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı.....	68
KAYNAKÇA	70

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı	13
Şekil 2. 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı.....	14
Şekil 3. Gelişim Koridorları ve Fonksiyonlar	18
Şekil 4. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı.....	20
Şekil 5. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı'nda Donatı Etki Alanları	21
Şekil 6. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Yoğunluk Analizi	22
Şekil 7. Çorlu 1/1.000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı.....	23
Şekil 8. Eğitim Analizi	25
Şekil 9. Eşyükselti Analizi	26
Şekil 10. Yöneliş Analizi	26
Şekil 11. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Şeması.....	31
Şekil 12. Mülkiyet Durumu.....	32
Şekil 13. Eşik Analizi.....	38
Şekil 14. Planlama Alanı Fotoğrafları.....	39
Şekil 15. Sentez	41
Şekil 16. Toplu Konut Alanı Sınırı	53
Şekil 17. Mahalle Dağılımı Şeması	54
Şekil 18. Konut Alanlarında Yoğunluk Kademelenmesi	55
Şekil 19. Kentsel Çalışma Alanı	58
Şekil 20. Eğitim Tesisleri Alanları	59
Şekil 21. Sağlık Tesisleri Alanları	60
Şekil 22. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	61
Şekil 23. İbadet Alanları.....	62

Şekil 24. Açık ve Yeşil Alanlar	65
Şekil 25. Ulaşım Şeması	67
Şekil 26. Nazım İmar Planı	69

HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Tekirdağ İlinin Türkiye İçindeki Konumu.....	8
Harita 2. Çorlu İlçesi'nin Tekirdağ İli İçindeki Konumu	8
Harita 3. Çorlu İlçesi'nin Ulaşım Ağı İçindeki Yeri	9
Harita 4. Planlama Alanının Çorlu Kenti İçindeki Konumu	10
Harita 5. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası.....	27
Harita 6. Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası.....	28
Harita 7. Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası	29

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Trakya Alt Bölgesi'nde İl ve İlçelere Göre 2023 Yılı İstihdam Dağılımı, Nüfus ve Aktivite Oranları	12
Tablo 2. Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Alan Dağılımı	20
Tablo 3. Çorlu 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı'nda Alan Dağılımı.....	24
Tablo 4. Tekirdağ İli İklim Değerleri	30
Tablo 5. Mülkiyet Dağılımı.....	32
Tablo 6. Çorlu İlçesi'nin Yıllara Göre Nüfusu	33
Tablo 7. Ergene İlçesi Nüfusu	34
Tablo 8. Kadın Erkek Nüfus Dağılımı	34
Tablo 9. Çorlu İlçesi Eğitim Durumu	35
Tablo 10: Çorlu İlçesi İşgücünün Sektörlere Göre Dağılımı	35
Tablo 11. Çorlu İlçesi 2014 Yılı Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı	36
Tablo 12. Çorlu İlçesi Ortalama Hane Büyüklüğü	36
Tablo 13. Çorlu İlçesi ve Mahalleleri Ortalama Konut Büyüklüğü	37
Tablo 14. Çorlu İlçesi ve Mahalleleri Kişi Başına Düşen Konut Alanı.....	37
Tablo 15. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	52
Tablo 16. Planlama Alanının Tamamında Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus	55
Tablo 17. Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı	57

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1. Çorlu İlçesi 2014 Yılı Yaş Piramidi.....	34
--	----

GİRİŞ

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan, 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 170 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır. Planlama alanında bulunan parseller TOKİ, Hazine ve özel mülkiyet adına kayıtlıdır. Planlama alanına ilişkin imar planı çalışmaları, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülmektedir.

Çorlu kentinin nüfusu, yaşanan sanayileşme süreci ile birlikte hızlı bir şekilde göç olarak artmıştır. 2016 yılı nüfusu 253,551 kişi olan kentin 2023 projeksiyon nüfusu, üst ölçekli planlarda 600,000 kişi olarak belirlenmiştir. Bu durumda kentin nüfusunun, yaklaşık 7 yıllık sürede, mevcut nüfusunun 2,5 katına çıkacağı öngörülmektedir. Böylesine hızlı bir nüfus artışı, konut ihtiyacını da beraberinde getirecektir. Nüfus artışına bağlı olarak oluşacak olan bu konut ihtiyacını, kentin kendi iç dinamikleriyle karşılaması mümkün gözükmemekte, bu durumda oluşacak olan çarpık ve sağlıklı bir kentleşmenin yaşanması kaçınılmazdır. Sağlıksız ve yasal olmayan yapılaşmanın önüne geçilmesi ve çağdaş şehircilik anlayışıyla konut üretiminin sağlanarak konut ihtiyacının karşılanması, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görevleri arasında yer almaktadır.

Planlama alanında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen imar planı çalışmaları ile arsa ve konut üretiminde geç kalınması durumunda oluşacak kaçak ve çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi, hızlı nüfus artışına bağlı olarak oluşacak konut ihtiyacının giderilmesi, kentin önemli gelişim akslarından olan planlama alanı üzerinde sağlıklı, güvenli ve modern kentleşmenin sağlanması hedeflenmektedir.

A.

**ANALİZ VE SENTEZ
ÇALIŞMALAR**

A. ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI

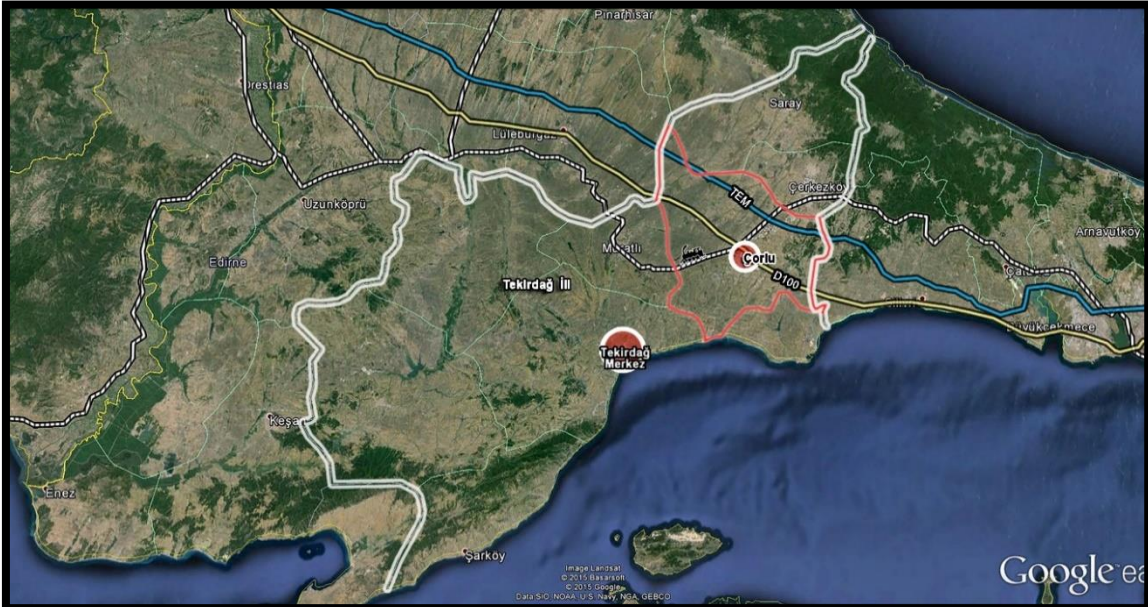
A.1. Planlama Alanının Konumu ve Ulaşım Ağı İçindeki Yeri

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Trakya Bölgesi'nde, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde (eski Kemalettin ve Nusratiye Mahalleleri) bulunmakta olup, 41°9'40"-41°9'53" kuzey enlemleri ile 27°49'49"-27°51'26" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Hürriyet Mahallesi, Çorlu İlçesi'nin kuzeydoğu kısmında bulunmakta olup, komşu mahallelerini Önerler, Kemalettin, Nusratiye ve Esentepe mahalleleri oluşturmaktadır. Planlama alanı, Hürriyet Mahallesi'nin güney kısmında yaklaşık 170 ha büyüklüğünde bir alanı kaplamaktadır.(Bkz. Harita 1. Harita 2. ve Harita 3.)

Harita 1. Tekirdağ İlinin Türkiye İçindeki Konumu



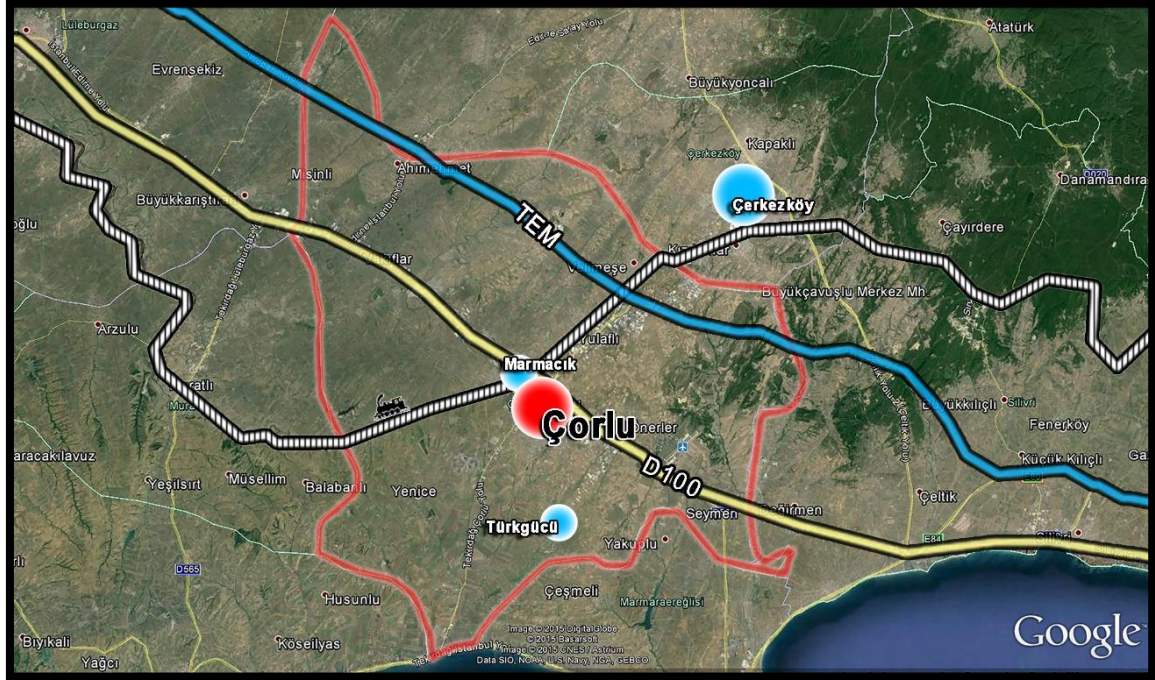
Harita 2. Çorlu İlçesi'nin Tekirdağ İli İçindeki Konumu



Çorlu İlçesi'nin karayolu ulaşımını sağlayan iki önemli uluslararası arter bulunmaktadır. İstanbul ile Avrupa arasında bağlantıyı sağlayan D-100 Karayolu ile TEM Otoyolu, Çorlu İlçesi sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 Karayolu ile İpsala sınır kapısından Yunanistan'a, TEM Otoyolu ile Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. TEM Otoyolu, Çorlu kent merkezinin yaklaşık 9 km kuzeyinden, D-100 Karayolu ise doğrudan kent merkezinden geçmektedir.(Bkz. Harita 3. ve Harita 4.)

Demiryolu ulaşımı olarak İstanbul ile Edirne-Kapıkule sınır kapısını bağlayan hat, batıda kent merkezinin çeperinden geçmektedir. Bu hat üzerinde gerçekleştirilen seferler, 01.03.2013 tarihinden itibaren yol yenileme çalışmaları nedeniyle ikinci bir duyuruya kadar durdurulmuştur.(Bkz. Harita 3. ve Harita 4.)

Harita 3. Çorlu İlçesi'nin Ulaşım Ağı İçindeki Yeri



Kentin havayolu ulaşımı ise kentin doğusunda bulunan Tekirdağ-Çorlu Havalimanı ile sağlanmaktadır. 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 çıkmıştır. 2014 yılı verilerine göre uçak iniş ve kalkışlarının en fazla olduğu ilk on havalimanı arasında yer almaktadır.

Üst ölçekli planlarda Çorlu kenti için iki kentsel gelişim aksı belirlenmiştir. Planlama alanı, kent lekesinin kuzeydoğu çeperinde belirlenen kentsel gelişim aksını

oluşturmaktadır. Planlama alanının güneybatısında Çorlu kenti, doğusu ve güneydoğusunda Önerler Mahallesi, Tekirdağ-Çorlu Havalimanı bulunmaktadır. Planlama alanı, batı çeperinde D-100 Karayolu, kuzey sınırında ise Tem Bağlantı Yolu ile sınırlanmıştır.(Bkz. Harita 4.)

Harita 4. Planlama Alanının Çorlu Kenti İçindeki Konumu



A.2. Üst Ölçekli Planların Analizi

Planlama alanı, Çorlu kentinin belirli bir kentsel parçasını oluşturmaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için Çorlu kentinin bütününe incelemek ve üst ölçekli planlarda Çorlu kenti için belirlenmiş olan vizyon, rol ve görevleri iyi analiz etmek gerekir. Böylece, planlama alanında Çorlu kenti ile uyumlu ve kentin strateji ve hedeflerine uygun plan kararlarının oluşturulabilmesi mümkün olacaktır. Çorlu kentinin vizyon, rol ve görevlerinin belirlendiği üst ölçekli planlar;

- 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı (01/07/2010)
- 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı (22.08.2011)
- TR21 Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı (07.06.2013), şeklindedir.

A.2.1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı

1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Trakya Kalkınma Birliği ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Metropoliten Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi tarafından hazırlanmıştır.

Çevre Düzeni Planı'nın genel vizyonu, "*Yerel potansiyellerin ve doğal varlıkların değerlendirilerek; çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda; özgün, kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen; küresel ekonomide rekabetçi bir odak noktası yaratmak.*" şeklinde belirlenmiştir. Plan çalışması 2023 yılı hedef alınarak gerçekleştirilmiş olup, Türkiye'nin AB (Avrupa Birliği) üyesi bir ülke statüsüne geçmiş olacağı varsayılmıştır. Bu sebeple, plan kararları AB'ye uyum kriterleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Plan kapsamında, bölgeler arası dengesizliklerin en aza indirilmesi, bölgeler arası bütünleşmenin sağlanması, yaşam kalitesinin iyileştirilmesi temel amaçlar olarak belirlenmiştir.

Çevre Düzeni Planı'nda Çorlu İlçesi için verilen kararlara bakıldığında, ilçenin 2. kademe merkez olarak gelişmesi öngörülmüştür. Bu kapsamda ilçe, sanayi gelişiminin getirdiği nüfus ve hizmet sektörü ile gelişecektir. Çorlu ilçe merkezinin sunacağı hizmet, öngörülen nüfusun temel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olacaktır. Planda, Çorlu İlçesi'nin 2023 yılı projeksiyon nüfusu 600.000 kişi olarak öngörülmüştür. Aktivite oranı %45 olarak hesaplanmış ve toplam çalışan sayısı 270.000 kişi belirlenmiştir. Çalışan nüfusun sektörlere göre dağılımı ise; 100.160 kişi (%37) Sanayi, 150.840 kişi (%56) Hizmetler, 19.000 kişi (%7) Tarım sektörü şeklindedir.(Bkz. Tablo 1.) İstihdamın sektörlere göre dağılımına bakıldığında, Çorlu İlçesi'nin 2. Kademe merkez olarak Hizmet sektörü ekseninde gelişmesi önerilmiştir. Çorlu ilçesi için planda öne çıkarılan fonksiyonlar Finans, Ticaret, Eğitim, Üniversite, Kültür, Lojistik, Serbest Bölge ve Fuar fonksiyonlarıdır.

Tablo 1. Trakya Alt Bölgesi'nde İl ve İlçelere Göre 2023 Yılı İstihdam Dağılımı, Nüfus ve Aktivite Oranları

İller ve İlçeler	Sanayi	%	Hizmetler	%	Tarım	%	Toplam Çalışan	Nüfus	Aktivite Oranı
Merkez	13.250	12	73.200	67	22.400	21	108.850	286.250	38
Çerkezköy	75.481	41	87.814	48	19.000	11	182.295	405.100	45
Çorlu	100.160	37	150.840	56	19.000	7	270.000	600.000	45
Hayrabolu	2.664	12	6.520	29	13.000	59	22.184	46.700	48
Malkara	2.913	8	9.627	27	22.730	64	35.270	70.950	50
Marmara Ereğlisi	7.537	26	16.119	56	5.000	17	28.656	86.000	33
Muratlı	6.896	34	8.399	41	5.000	25	20.295	62.000	33
Saray	10.265	29	12.873	37	12.000	34	35.138	85.200	41
Şarköy	1.000	5	5.500	30	12.000	65	18.500	41.000	45
Tekirdağ	220.166	31	370.892	51	130.130	18	721.188	1.683.200	42
Babaeski	5003	15	10549	32	17.847	53	33.399	61.406	54
Demirköy	311	5	2152	37	3.338	58	5.801	10.600	55
Kırklareli	9165	16	28139	48	20.855	36	58.159	125.500	46
Lüleburgaz	23134	28	30249	37	29.105	35	82.488	180.000	46
Pınarhisar	1438	11	4877	38	6.600	51	12.915	23.312	55
Vize	3060	15	5069	26	11.620	59	19.749	35.100	56
Pehlivanköy	248	9	848	30	1.690	61	2.786	6.023	46
Kofcaz	87	3	917	32	1.888	65	2.892	4.000	72
Kırklareli	42.446	19	82.800	38	92.943	43	218.189	445.941	49
Merkez	10.000	13	50.000	67	15.000	20	75.000	205.000	37
Enez	400	6	1900	26	5.000	68	7.300	14.500	50
Havsa	1.500	12	2.400	20	8.200	68	12.100	24.000	50
İpsala	1.100	6	3.700	20	14.000	74	18.800	32.100	59
Keşan	3.300	7	22.000	50	19.000	43	44.300	93.000	48
Lalapaşa	1.000	14	1.500	21	4.500	65	7000	11.000	64
Meriç	300	3	2.500	25	7.200	72	10.000	18.000	56
Süleoğlu	1.000	12	4.500	53	3.000	35	8.500	13.000	65
Uzunköprü	4.000	11	13.000	36	19.000	53	36.000	75.000	48
Edirne	22.600	10	101.500	46	94.900	43	219.000	485.600	45
Trakya Alt Bölgesi Toplam	280.612	24	545.129	47	332.533	29	1.158.274	2.614.741	44

Kaynakça: 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu

Planın, planlama alanı özelinde verdiği kararlara bakıldığında, planlama alanının Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı) lejantında kaldığı görülmektedir.(Bkz. Şekil 1.) Planlama alanı ile ilgili olarak plan açıklama raporunda;

- **Özel Hükümler 2.11.2.4 Kentsel Yerleşme Alanları:**

- Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanları olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Doku ve işlevsel özelliği

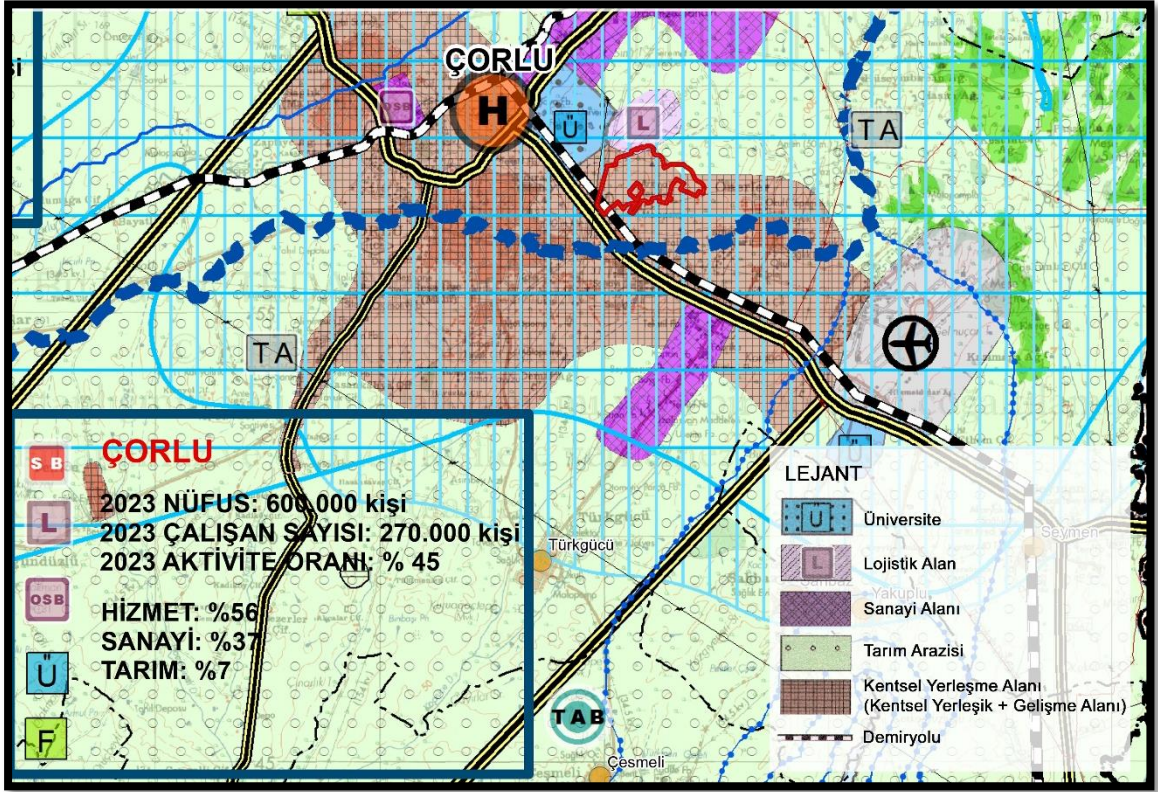
nedeniyle korunması gerekli görülen alanlar için koruma planları yapılır ve projelendirilir.

- **Genel Hükümler 2.10.36:**

İhtiyaç duyulması halinde, bu planın genel ilke ve politikalarına aykırı olmamak üzere; sosyal ve teknik altyapının gerektirdiği eğitim, sağlık, spor, turizm, kültürel ve idari kullanımlar ile PTT, haberleşme santrali, su depoları, trafo yapıları, doğalgaz boru hatları, enerji nakil hatları, kanalizasyon gibi altyapı tesisleri, güvenlik ve çevre kirliliğinin önlenmesi amacıyla kent ve bölge bütününe yönelik kamu yararı bulunan diğer tesisler, yenilenebilir enerji kaynakları ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın mevzuat kapsamında getirilecek fonksiyonlar yapılabilir. Bu tür yapılar, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile uygulamaya geçilebilir.

hükümleri yer almaktadır.

Şekil 1. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı



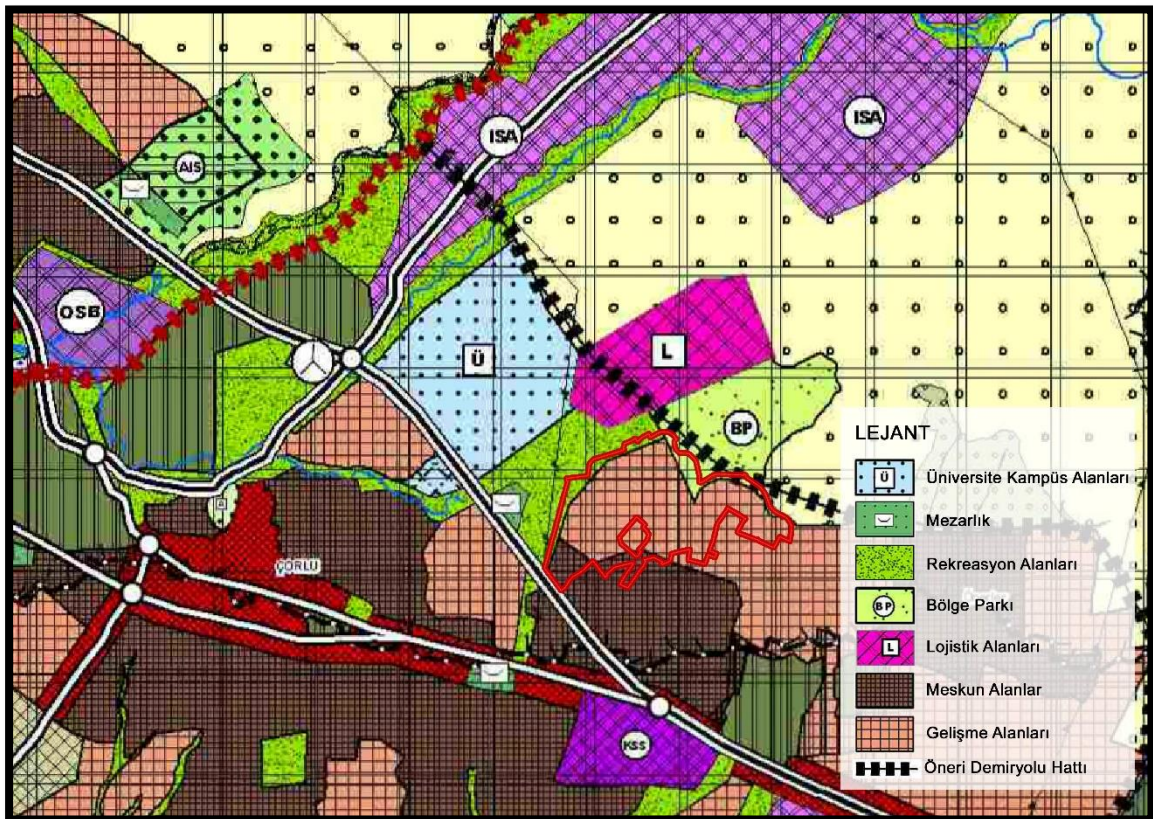
A.2.2. 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı, 22.08.2011 tarihinde Tekirdağ Valiliği'nce onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Plan vizyonu, “*Hizmet ve kültür odaklı gelişen, sosyal ve ekonomik açıdan yüksek refah seviyesine sahip, çevreye duyarlı bir Tekirdağ.*” şeklinde belirlenmiştir. Plan, 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı doğrultusunda, alt ölçekli fiziki planlara yasal çerçeve sağlamayı amaçlayan bir yaklaşım ile hazırlanmıştır.

Planlama alanı, Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda Gelişme Alanları ve Meskûn Alanlar lejantlarında kalmaktadır.(Bkz. Şekil 2.) Plan açıklama raporunda bu lejantlarla ilgili olarak:

- **Özel Hükümler 3.3.1.2. Gelişme Alanları:**
 - Bu Plan'ın hedef nüfusu, uygulaması yapılmış yürürlükteki alt ölçekli plan nüfus kabulünden küçük olan yerleşimlerin, planlı gelişme alanlarında; tarımsal üretimin sürdürülebilirliğini sağlamak ve dağınık yapılaşma sonucunda yerel yönetimlerin altyapı maliyetlerinin gereksiz yükselmesini engellemek açısından, bu planın hedef yılı ve nüfusu esas alınarak, kentsel gelişme etaplama yapılır. Yapılaşmaya etaplama sınırları dahilinde izin verilir. Etaplama sınırları dışında kalan planlı gelişme alanlarında ise, bu alanlar imar programına alınıncaya kadar tarımsal üretime devam edilir.

Şekil 2. 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı



- Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerli olup, alt ölçekli imar planları onanmadan ve imar uygulaması (kadastro parselinin imar parseline dönüştürülmesi) yapılmadan, yapılaşmaya izin verilemez.
- Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5.000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılmaz ve yapılacak planlar geçerli sayılmaz. Gelişme alanlarında yapılaşma koşulları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri dikkate alınarak belirlenecektir.
- Bu alanlarda yapılacak 1/5.000 ve 1.000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.
- Ayrıca 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ve bu Planda ana fonksiyonlar gösterilmiş olup, bu Planda belirtilmeyen ek sosyal donatı alanı kararları; alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. kullanımlar yer alamaz.
- Gelişme Konut Alanlarında yüksek kalitede yaşam mekânlarının oluşturulması için "AB Kentli Hakları Deklarasyonu" hükümleri alt ölçekli planlarda göz önünde bulundurulacaktır.
- Ayrıca alt ölçekli Planlarda, demografik yapı göz önünde bulundurularak farklı konut tipolojilerinin üretilmesi, Plan Stratejileri'nin uygulamaya yansımaları açısından zorunludur.
- **Özel Hükümler 3.3.1.1. Meskûn Alanlar**
 - Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.
 - Bu alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasviye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

- İmar planı dışında gelişmiş konut alanlarının bulunduğu alanlarda, bu plan'ın kullanım kararlarına uygun koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasviye amaçlı plan ve projeler, jeolojik yapı, arazi kullanımı, toprak vasfı gibi konularda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda yapılabilir. Bu alanlarda bu Plan'ın kullanım kararlarına uygun 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Bu alanlarda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.
- Bu alanlarda kanalizasyon ve su altyapısının tamamlanması zorunludur. Evsel atıklar, alıcı ortama arıtılmadan doğrudan deşarj edilemez.
- Meskûn alanlarda yüksek kalitede yaşam mekânlarının oluşturulması için "AB Kentli Hakları Deklarasyonu"nun aşağıda yer alan hükümleri alt ölçekli planlarda göz önünde bulundurulacaktır.

hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hükümler dışında, İl Çevre Düzeni Planı'nın, Meskûn Yerleşim Alanları kısmında belirtilen AB Kentli Hakları Deklarasyonu hükümleri de planlama alanında yürütülecek olan plan çalışmaları için yönlendirici olacaktır. Bu hükümler:

- **KONUT:** Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması.
- **DOLAŞIM:** Toplu taşıma, özel araçlar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması,
- **SAĞLIK:** Kentliler için beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması,
- **SPOR VE DİNLENME:** Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması. Her kent sakininin kişisel potansiyelleri doğrultusunda istediği sporu yapma hakkının olanaklı kılınması,
- **KALİTELİ BİR MİMARİ VE FİZİKSEL ÇEVRE:** Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde korunması, çağdaş mimari uygulamalarıyla uyumlu ve estetik nitelikli fiziksel mekânların yaratılması,
- **İŞLEVLERİN UYUMU:** Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması,

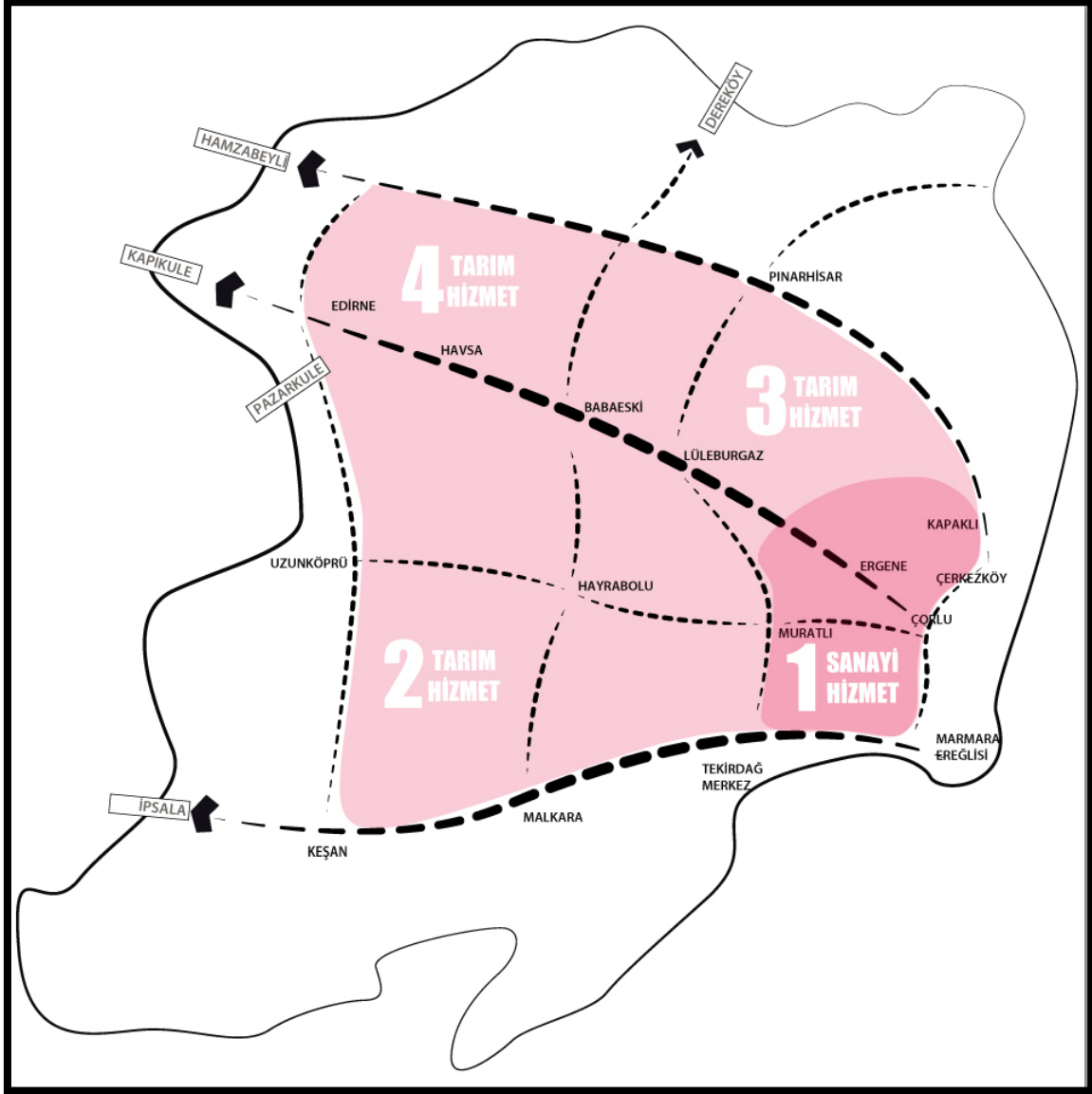
- **KİŞİSEL BÜTÜNLÜK:** Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması,
- **EŞİTLİK:** Yerel yönetimlerin; tüm bu hakları bütün bireylere cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayırım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan, eşit olarak sunulmasını sağlamakla yükümlü olması
şeklindedir.

A.2.3. TR21 Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı

2014-2023 Trakya Bölge Planı, Kalkınma Bakanlığı'nca Trakya Kalkınma Ajansı'na yapılan yetkilendirme çerçevesinde Trakya Kalkınma Ajansı koordinasyonunda bölgede yer alan tüm aktörlerin etkin katılımı ile hazırlanmıştır. Planın vizyonu “*Yüksek katma değerli üretim yapısıyla doğal ve kültürel değerlerini koruyarak gelişen, işbirliği ve yenilik kültürünün egemen olduğu, yaşam ve refah seviyesi yüksek TRAKYA*” şeklindedir. 2014-2023 TR21 Trakya Bölge Planı Taslağı, bu vizyona ulaşmak amacıyla uygulanacak iktisadi, sosyal, kültürel ve çevresel politikaların genel çerçevesini çizmektedir. Plan kapsamında 21 öncelik ve 94 politika belirlenmiştir.

Trakya Bölge Planı'nda, gelişim koridorları ve fonksiyonları belirlenerek, bölgede Çorlu-Çerkezköy-Kapaklı ve Ergene ilçesi arasında kalan alan birinci gelişim alanı olarak önerilmiştir.(Bkz. Şekil 3.) Bu alan, bölge nüfusunun büyük bir çoğunluğunu barındırmakla birlikte sanayi ve hizmet merkezi konumundadır. Çorlu İlçesi, bu alanda nüfusa göre 1. kademe kentsel merkez olup, hizmet ve sanayi odaklı gelişmesi öngörülmüştür. Hizmet merkezi olarak ticaret, finans, eğitim, sağlık, fuar ve turizm-kültür aktivitelerinin yoğun olması beklenmektedir. Bölge genelinde sanayi alanları Çerkezköy-Çorlu-Lüleburgaz hattında yoğunlaşmıştır. Sanayi alanlarının gelişimi öncelikle OSB'ler içinde sağlanacaktır. Çorlu kentinin, sanayi ve hizmet merkezi olarak yaklaşık 1.100.000 kişiyi etki alanına alacağı öngörülmektedir.

Şekil 3. Gelişim Koridorları ve Fonksiyonlar



Kaynakça: 2014-2023 Trakya Bölge Planı Taslağı Raporu

A.3. Alt Ölçekli Planların Analizi

Çorlu İlçesi için belirlenen vizyon, rol ve görevler üst ölçekli planlar analiz edilerek incelenmiştir. Üst ölçekli planlara bağlı olarak hazırlanan nazım ve uygulama imar planlarında, Çorlu kenti ve planlama alanına ilişkin fonksiyon alanlarının dağılımı, ulaşım kararları, yapılaşma şartları vb. konular analiz edilecektir.

Çorlu kenti ve planlama alanına ait alt ölçekli planlar:

- Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı (05.12.2013)
 - Çorlu 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı (06.02.2014)
- şeklindedir.

A.3.1. Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı

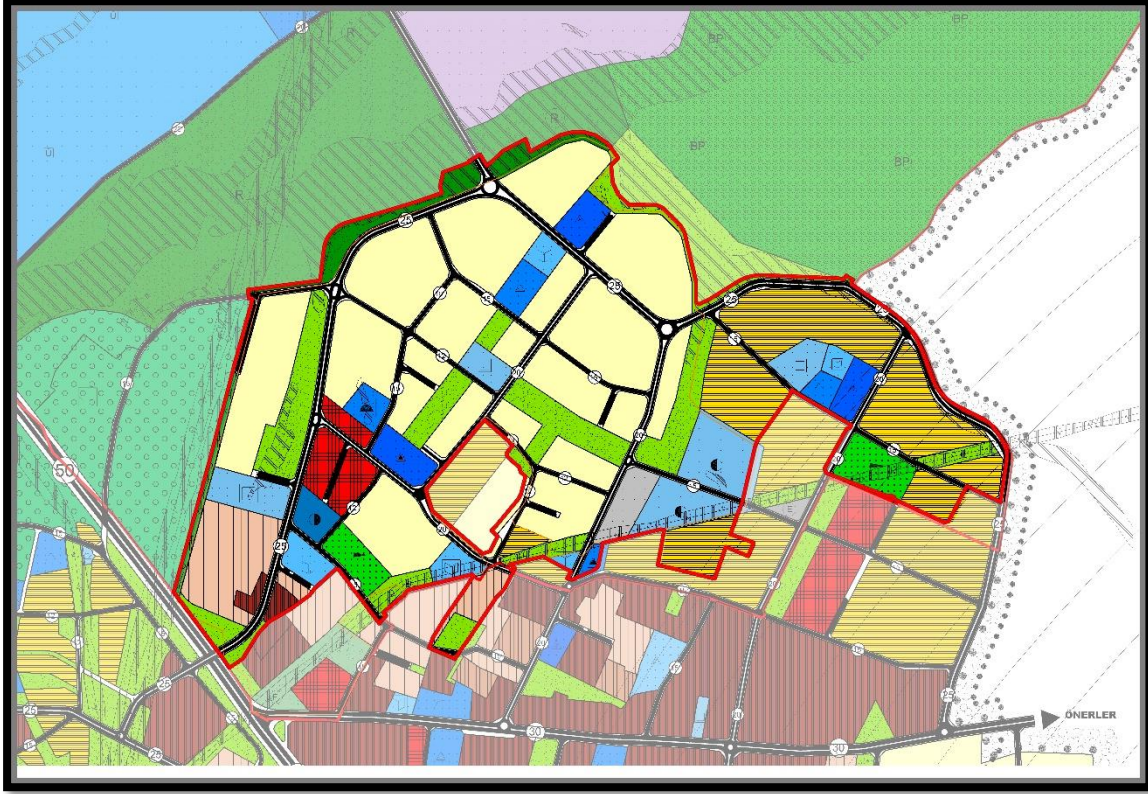
1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nın yürürlüğe girmesiyle, mevcut nazım imar planının revize edilmesi zorunlu hale gelmiştir. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı, 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda hazırlanmış olup, 05.12.2013 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Nazım imar planında, ilçenin 2023 yılı projeksiyon nüfusu üst ölçekli planlarda belirlenen şekilde 600.000 kişi olarak kabul edilmiştir. İlçe merkezinde kentsel nüfusun 500.000 kişi olacağı varsayılmaktadır. Planda, ilçe merkezinde yer alan yerleşik konut alanları için üç farklı Yoğunluk değeri (250-350-650) belirlenmiştir. Bu alanlarda, 386.050 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Gelişme konut alanları için de üç farklı yoğunluk değeri (70-250-400) belirlenerek bu alanlarda 23,763 kişinin yaşayacağı hesaplanmıştır. Nazım imar planında ortalama aile büyüklüğü 3,5 kişi olarak kabul edilmiştir.

Nazım İmar Planı incelendiğinde, planlama alanının kuzey bölümünde Bölge Parkı ve Rekreasyon Alanı olduğu görülmektedir. Planlama alanı, kent çeperinde yer alan son planlı kısmı oluşturmakta olup, bu kısımdan sonrası planlı değildir. Planlama alanında bulunan konut alanları, Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları, yoğunluk değeri ise 70 kişi/ha, Sık Yoğunlukta Gelişme Konut Alanları, yoğunluk değeri ise 400 kişi/ha; Seyrek Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları, yoğunluk değeri ise 250 kişi/ha, Sık Yoğunlukta Yerleşik Konut Alanları, yoğunluk değeri ise 650 kişi/ha'dır. (Bkz. Şekil 4.)

Planlama alanında yüksek ve düşük yoğunluklu konut alanları yani tek ailelik villa tipi konutlar ile çok ailelik apartman tipi konutlar bir arada bulunmaktadır. Planlama alanında 927,576.07 m² konut alanı ayrılmıştır. (Bkz. Tablo 2.) Bu konut alanında, verilen yoğunluk değeri ile 16,025 kişi yaşayabilecektir. Toplam mülkiyetin yaklaşık %40'nın Toplu Konut İdaresi ve Maliye Hazinesi'ne ait olduğu bir alanda, verilen yapılaşma değerleri ile toplu konut üretilmesi kısıtlamaktadır.

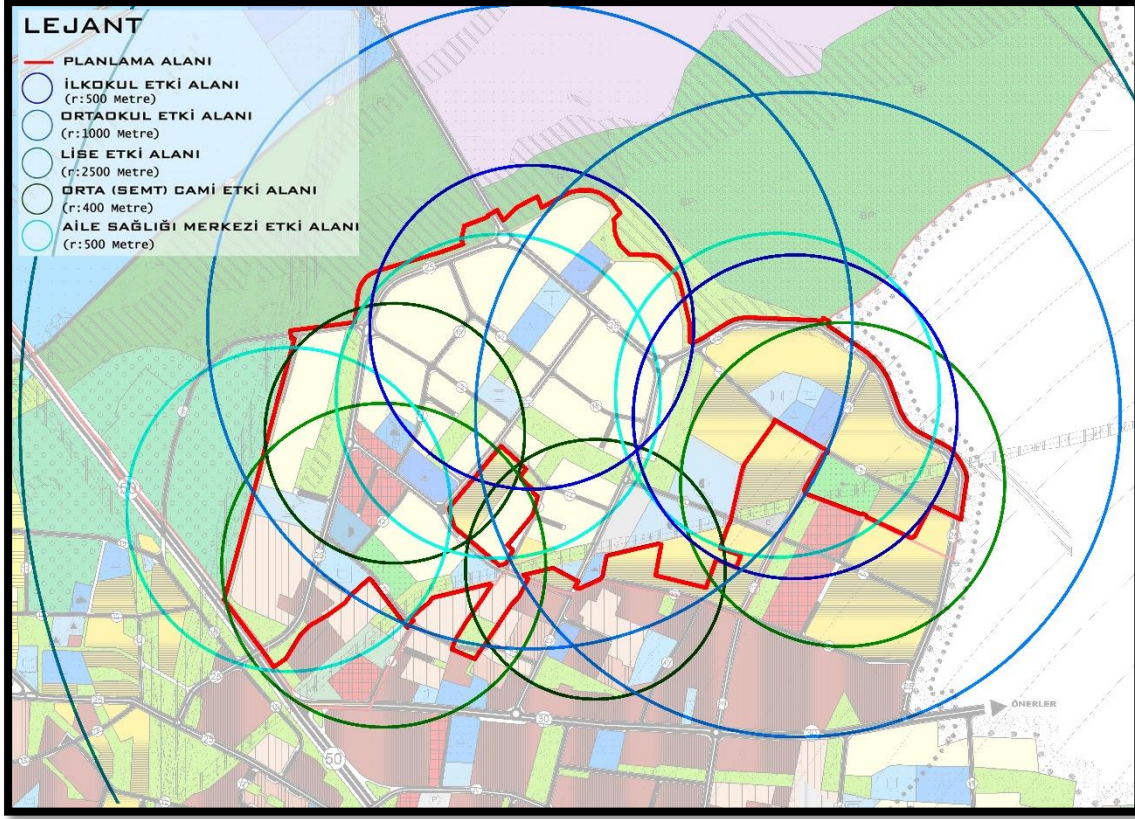
Şekil 4. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı



Tablo 2. Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI (70 KİŞİ/HA)	20	611,460.40	35.63%
SIK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI (400 KİŞİ/HA)	7	229,219.64	13.36%
SEYREK YOĞUNLUKTA YERLEŞİK KONUT ALANI (250 KİŞİ/HA)	5	76,805.80	4.48%
SIK YOĞUNLUKTA YERLEŞİK KONUT ALANI (650 KİŞİ/HA)	2	10,090.23	0.59%
TİCARET ALANI	3	34,294.73	2.00%
RESMİ HİZMET ALANI	1	1,150.26	0.07%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2	62,048.83	3.62%
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	2	18,642.03	1.09%
ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	2	25,362.40	1.48%
ÖZEL ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	1	16,130.46	0.94%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3	44,963.89	2.62%
İBADET YERİ	2	14,133.49	0.82%
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANI	5	39,511.78	2.30%
SPOR ALANI	2	40,510.34	2.36%
PARK ALANI	15	180,479.45	10.52%
REKREASYON ALANI	2	29,231.43	1.70%
BÖLGE PARKI	1	160.53	0.01%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1	6,384.42	0.37%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	18,693.26	1.09%
YOL ALANI	*	256,705.94	14.96%
TOPLAM ALAN	*	1,715,979.31	100.00%

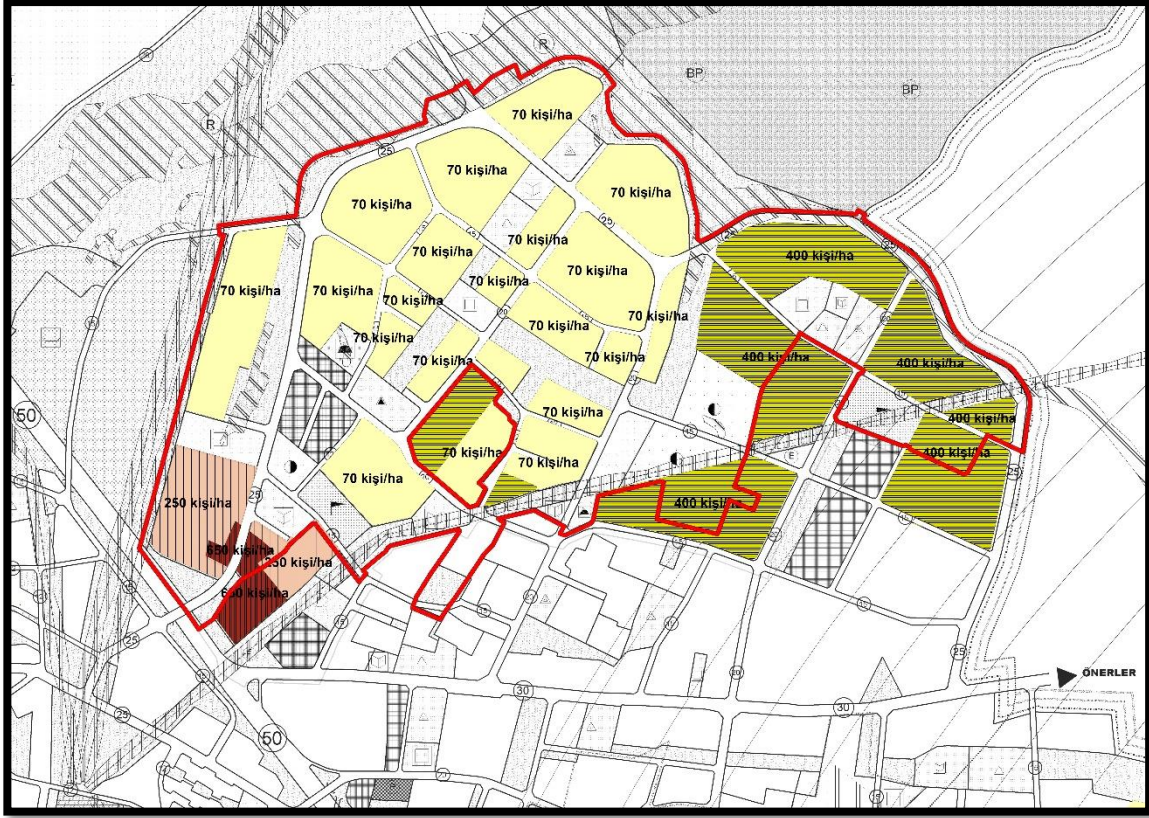
Şekil 5. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı'nda Donatı Etki Alanları



Planlama alanındaki donatıların etki alanları Şekil 5.'te gösterilmiştir. Şekil 5. incelendiğinde, ilköğretim tesisi etki alanının tüm alanı kaplamadığı, ayrıca planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacını karşılayacak ve ilgili yönetmelikte belirtilen esaslara göre dini tesis donatısının önerilmediği görülmektedir.

Planlama alanının batı kısmında seyrek yoğunlukta gelişme konut alanları bulunurken doğu kısmında sık yoğunlukta gelişme konut alanları bulunmaktadır. Bu konut alanları arasında kademeli bir geçiş söz konusu değildir. (Bkz. Şekil 6.)

Şekil 6. Çorlu 1/5.000 Ölçekli İlave Revizyon İmar Planı Yoğunluk Analizi

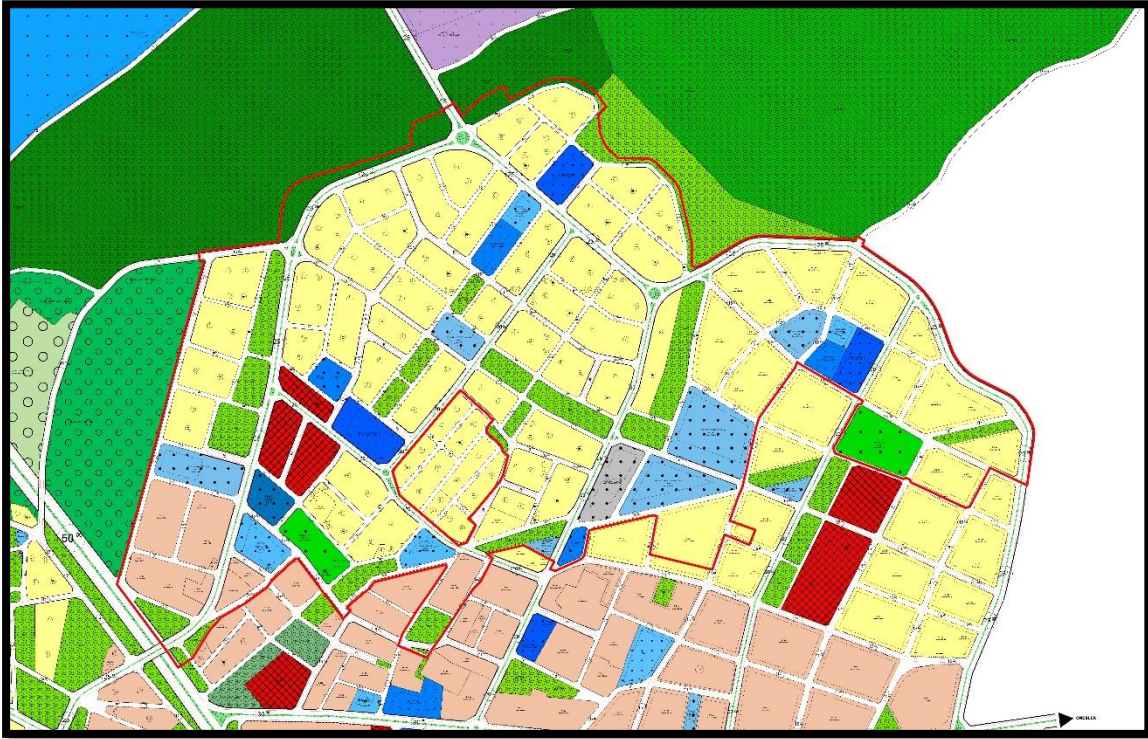


Çorlu 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış olup, 06.02.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Nazım İmar Planı'nda verilen yoğunluk ve fonksiyon kararları Uygulama İmar Planı'na aktarılmıştır. Uygulama İmar Planı incelendiğinde, planlama alanında bulunan konut alanları, Gelişme Konut Alanları lejantında kalmakta ve bu alanlar için TAKS:0.25, KAKS:0.50, Ayrık Nizam 2 Kat; TAKS:0.30, KAKS:0.90, Ayrık Nizam 3 Kat; ve E= 2.00, Hmax=Serbest yapılanma şartlarının belirlendiği görülmektedir. (Bkz. Şekil 7.) Sık yoğunluklu gelişme konut alanı için minimum ifraz şartı ise 750 m², seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı için minimum ifraz şartı ise 1000 m²'dir. Meskûn Konut Alanları lejantında kalan bu alanlar için E= 2.00, Hmax=Serbest; E= 0.90, Hmax=18.50 ve E= 0.50, Hmax=18.50 yapılanma şartlarının belirlendiği görülmektedir.(Bkz. Şekil 7.) Sık yoğunluklu meskûn konut alanı için minimum ifraz şartı ise 400 m², seyrek yoğunluklu meskun konut alanı için minimum ifraz şartı ise 500 m²'dir. Planda önerilen Ticaret Alanları için de TAKS:0.25, KAKS:0.50, Ayrık Nizam 2 Kat yapılanma şartları önerilmiştir.

Uygulama İmar Planı'nın genel yapısı incelendiğinde, planlama alanında birden fazla merkezin planlandığı görülmektedir. Merkezlerde, ticaret fonksiyonunun yanı sıra Sağlık Tesisi, Resmi Kurum Alanı, Park, İlköğretim Tesisi ve Ortaöğretim Tesisi fonksiyonları önerilmiştir. Merkeze ve donatı alanlarına yaya ulaşımı belli noktalarda yeşil akslarla sağlanmıştır. Park ve rekreasyon alanları incelendiğinde, yeşil alan sürekliliği ilkesine dikkat edildiği görülmektedir. Planlama alanının kuzeybatı ve kuzeydoğusunda büyük ölçekli Park Alanları önerilmiş, fakat bu alanların erişim mesafeleri bakımından kullanışlı olmadığı tespit edilmiştir.(Bkz. Şekil 7.)

Şekil 7. Çorlu 1/1.000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı



Tablo 3. Çorlu 1/1.000 Ölçekli Revizyon İmar Planı'nda Alan Dağılımı

FONKSİYON	ADET	ALAN (m ²)	YÜZDE	KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)	KİŞİ BAŞI STANDART (m ²)	GEREKLİ ALAN (m ²)
KONUT ALANI	67	867,532.00	50.56%	54.14	*	*
TİCARET ALANI	3	34,098.12	1.99%	2.13	*	*
BELEDİYE HİZMET ALANI	2	54,444.95	3.17%	3.40	*	*
RESMİ KURUM ALANI	1	9,814.24	0.57%	0.61	*	*
İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI	2	15,218.27	0.89%	0.95	3.00	48,075
ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI	2	22,883.46	1.33%	1.43	1.75	28,044
ÖZEL ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	1	16,116.34	0.94%	1.01		
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3	37,148.01	2.16%	2.32	1.50	24,038
İBADET YERİ	2	11,246.46	0.66%	0.70	0.50	8,013
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	4	29,989.72	1.75%			
ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	2,467.53	0.14%	2.03	0.75	12,019
SPOR ALANI	2	36,946.74	2.15%	2.31	*	*
PARK ALANI	28	130,272.39	7.59%	8.13		
ÇOCUK BAĞÇESİ	1	3,826.83	0.22%	0.24		
OYUN ALANI	2	9,595.79	0.56%	0.60	10.00	160,250
REKREASYON ALANI	2	25,694.36	1.50%	1.60		
PASİF YEŞİL ALAN	26	16,287.90	0.95%	1.02		
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1	16,302.96	0.95%	1.02	0.50	8,013
YOL ALANI	*	376,093.24	21.92%	23.47	*	*
TOPLAM ALAN	*	1,715,979.31	100.00%			

Uygulama İmar Planı'nda planlama alanının yaklaşık 46'sı donatı alanı, yaklaşık %51'si Konut Alanı ve yaklaşık %2'si Ticaret Alanı olarak önerilmiştir. Donatı alanlarının %78'i DOP (Düzenleme Ortaklık Payı), %22'si KOP (Kamu Ortaklık Payı) alanıdır. (Bkz. Tablo 3.)

Nazım İmar Planı'nda, planlama alanındaki Konut Alanları için verilen yoğunluk değerleri 70-250-400-650 kişi/ha ve alanda yaşaması öngörülen kişi sayısı yaklaşık 16,025 kişidir. Konut alanlarına ait inşaat alanı, kişi sayısına oranlandığında planlama alanında, kişi başına düşen inşaat alanı yaklaşık 54 m² olmaktadır.

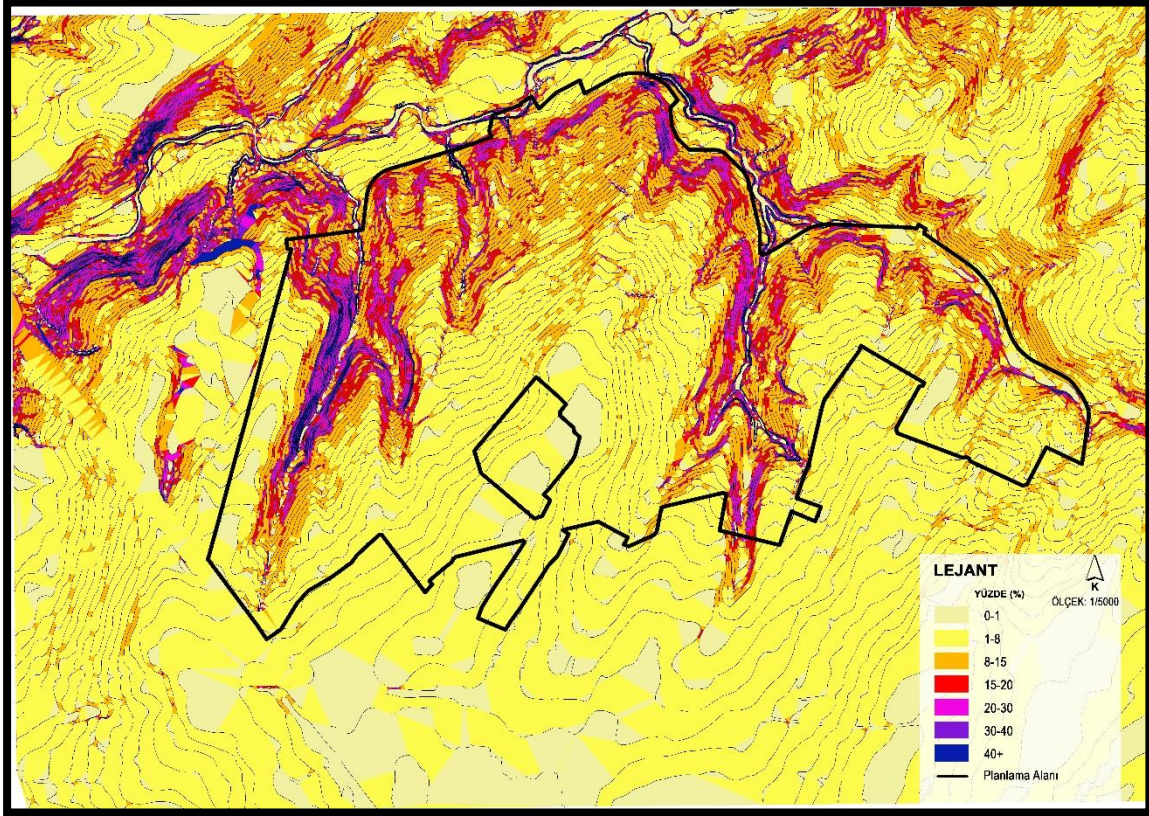
Planlama alanının bir kısmında, imar uygulaması sonucunda ada ve parseller oluşmuş; konut, ticaret ve donatı alanları ayrılmıştır. (Bkz. Şekil 7. ve Tablo 3.) Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan bu alan, imar uygulaması yapıldığı için yapılan plan çalışmalarında korunmalıdır.

A.4. Doğal ve Fiziki Yapı

A.4.1. Eğim Analizi

Planlama alanı genel olarak eğimli alanlardan oluşmaktadır. Eğim, alanın doğu ve batısında artış göstermekte, kuzeyde ise düz bir hat ile sınır oluşturarak güneyde azalmaktadır. (Bkz. Şekil 8.)

Şekil 8. Eğim Analizi



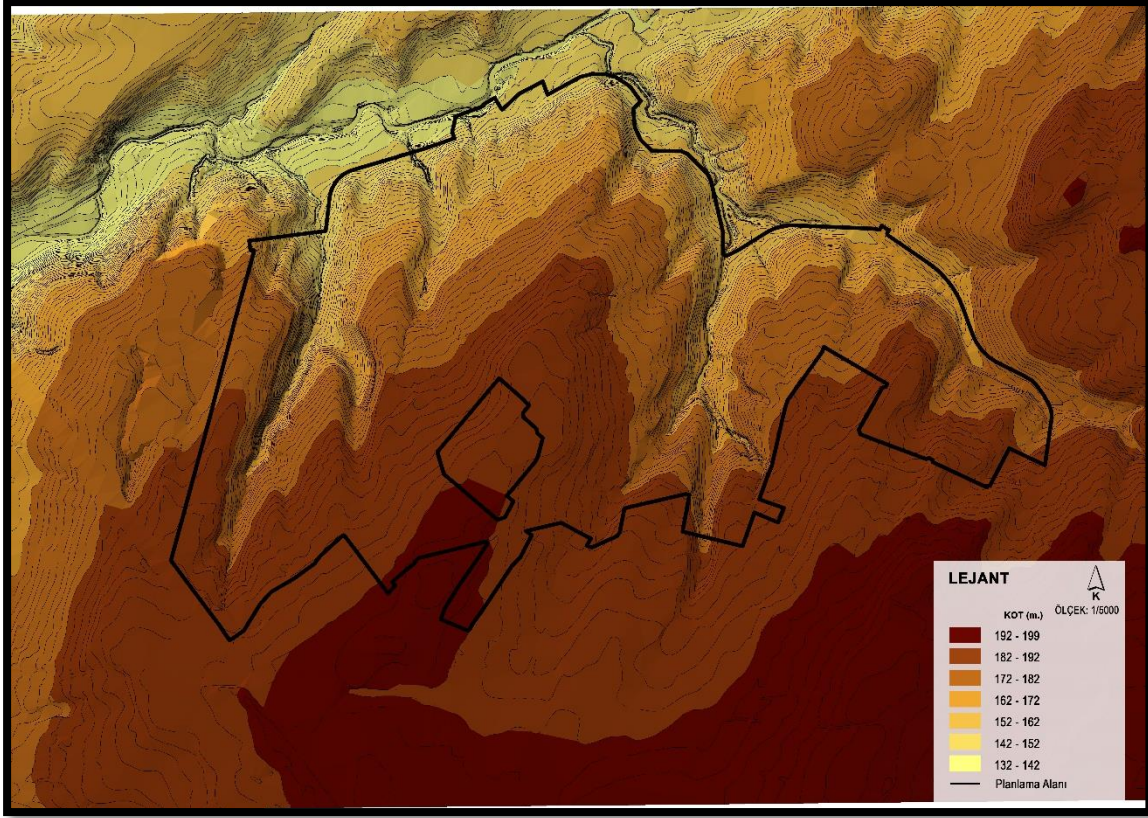
A.4.2. Eş Yükselti Analizi

Planlama alanında en düşük kot 130 m. en yüksek kot ise 184 m'dir. Yükselti güneybatıdan kuzeydoğuya doğru azalmaktadır.(Bkz. Şekil 9.)

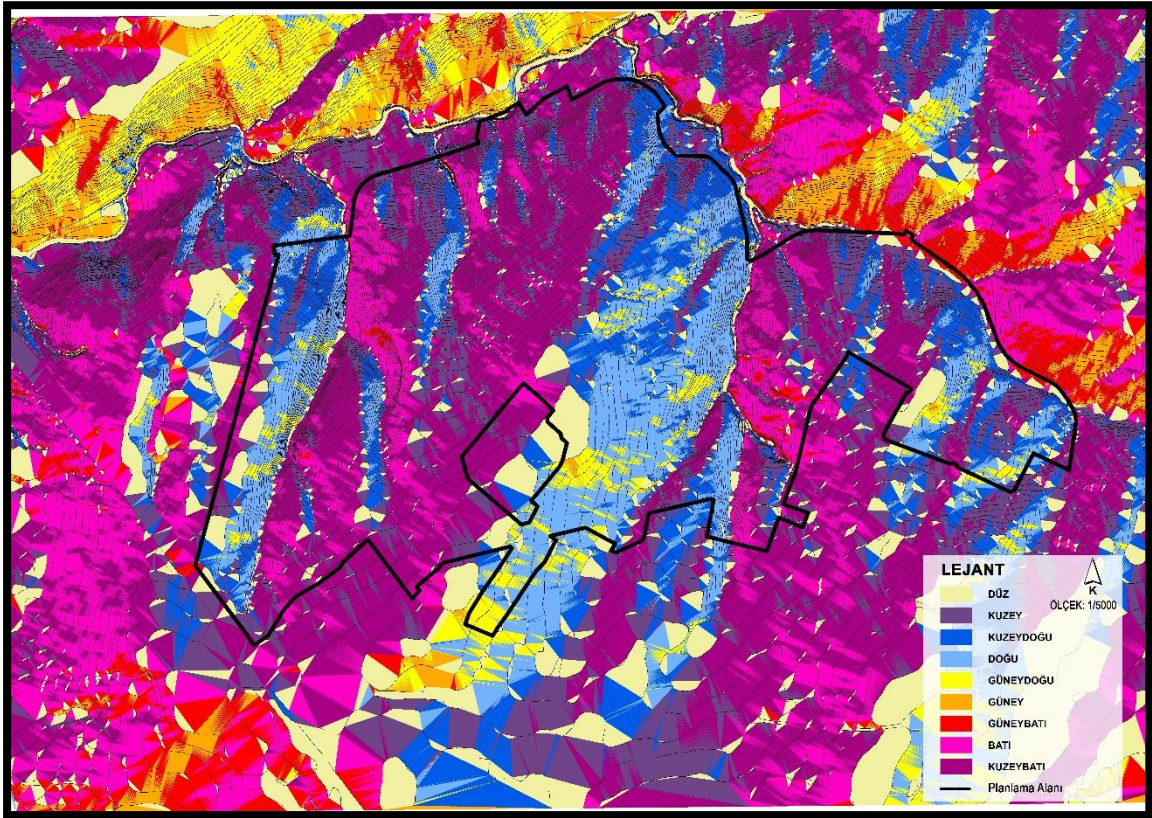
A.4.3. Yöneliş Analizi

Planlama alanının geneli doğu, kuzeybatı, kuzeydoğu yöneliindedir. Alanın kuzeybatısında yöneliş kuzeydoğu ve kuzeybatı yönündedir. Bu kısımda, yöneliş olumsuz olmasına karşın alan genelinde yapılaşmaya engel olacak bir durum bulunmamaktadır. (Bkz. Şekil 10.)

Şekil 9. Eşyüksekti Analizi



Şekil 10. Yöneliş Analizi



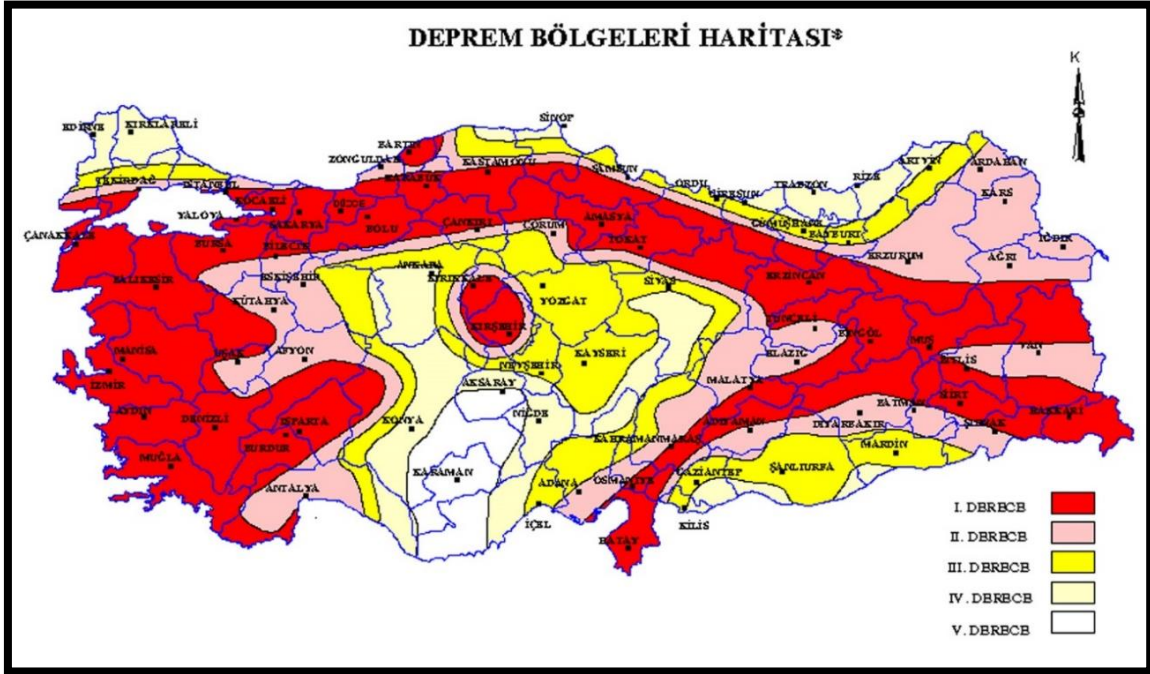
A.4.4. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Planlama çalışmaları kapsamında, planlama alanı ile ilgili jeolojik-jeomorfolojik veriler incelenerek, alanın yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Depremsellik ve jeolojik durumun belirlenmesinde, Çorlu 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu ve Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda yer alan veriler kullanılmıştır.

Çorlu merkezli ve 120 km çaplı bir daire içine düşen 1900-2000 yılları arasında oluşmuş ve magnitüdü $M > 3$ olan depremlerin episantr dağılımı ile birlikte diri fayların yöredeki dağılımını birlikte irdelleyen depremsellik analizinin sonuçlarına göre; Kuzey Anadolu Fayı'nın Marmara Denizi'nin kuzeyini izleyen Kuzey Sınır Fayı, Marmara Ereğlisi'ne ve Çorlu'ya çok yakın geçmektedir.(Bkz. Harita 5. ve Harita 6.) (Kaynakça: Çorlu 1/1000 Ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu)

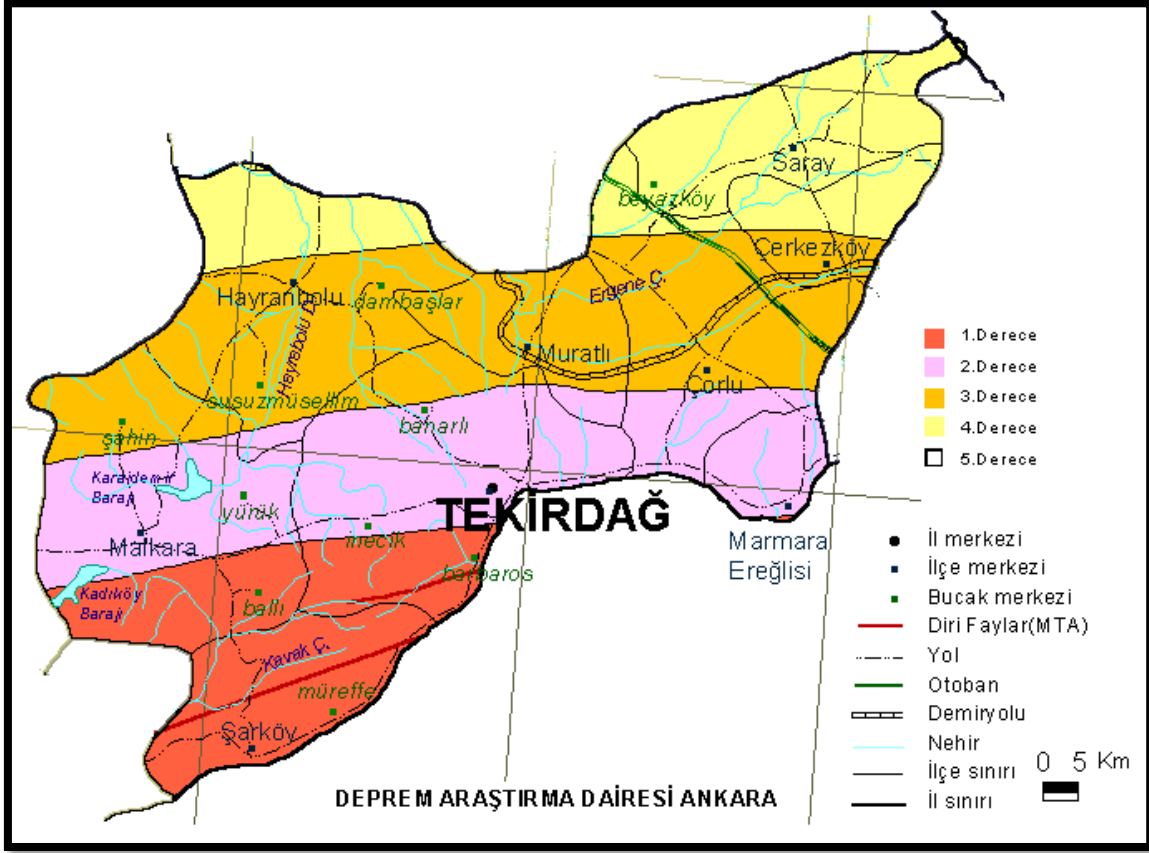
Çorlu ilçe merkezi 3. Derece deprem bölgesinde, güney kesimi (Türkgücü civarı) 2. ve 3. derece deprem bölgesi sınırında yer aldığından; "Afet Bölgeleri'nde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine hassasiyetle uyulması gerekir.

Harita 5. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası



Kaynakça: T.C. Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı, www.deprem.gov.tr

Harita 6. Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası



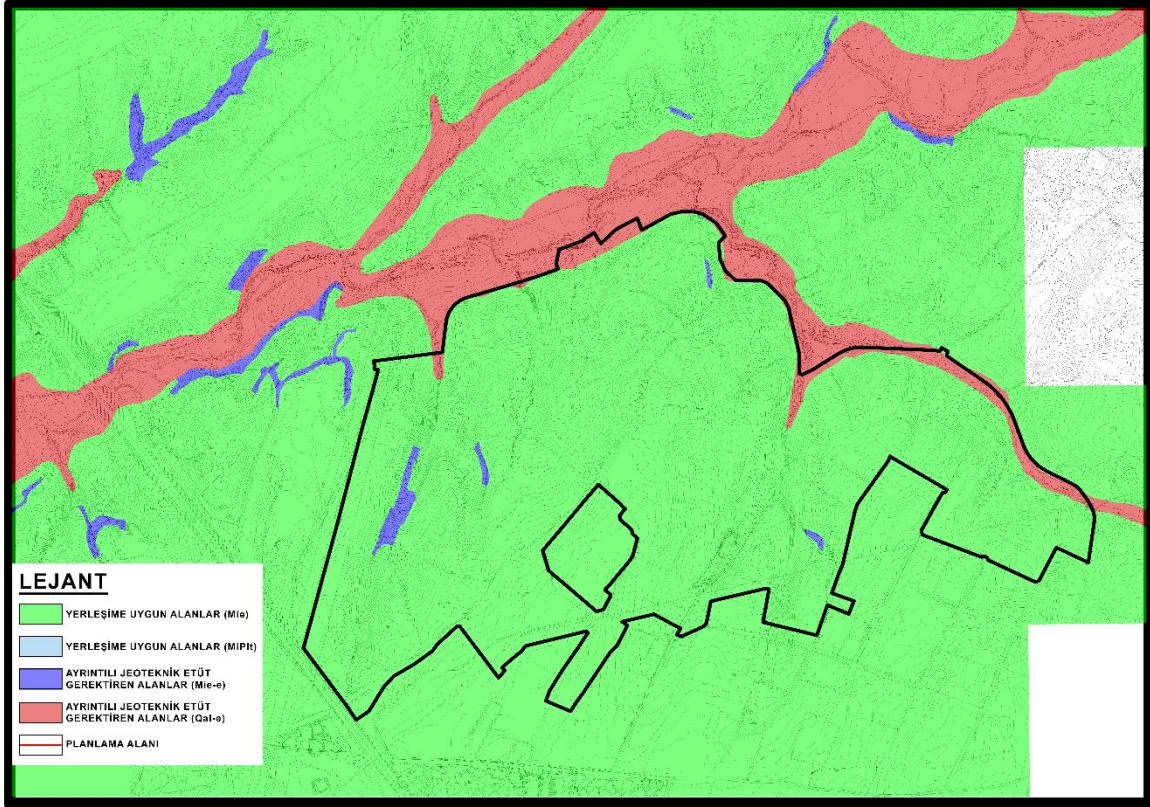
Kaynakça: T.C. Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı, www.deprem.gov.tr

Planlama alanı jeolojisi incelendiğinde, jeolojik bakımdan 4 bölge ortaya çıkmıştır. Ergene Formasyonu (Mie) alanları, Yerleşim Açısından Uygun Alanları; Mie-e ve Qal-e alanları, Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanları oluşturmaktadır.(Bkz. Harita 7.) Aşağıda bu alanlarla ilgili açıklama ve değerlendirmeler yapılmıştır.

Yerleşim Açısından Uygun Alanlar:

Ergene Formasyonu (Mie): Yerleşime uygun alanlardır. Miyosen yaşlı karasal çökellerden oluşmuştur. Düzlük ya da %40'tan az eğimli sahalardır. Zemin tipleri, büyük bir çoğunlukla, sarı-bej-gri renkli, sık- çok sıkı yapılı, esas olarak SP-SM, yer yer de SC ve SW grubu kum, siltli kum ya da çakıllı kum ve killi kumlardır. Nadiren CL grubu kumlu kil bant ve mercerlerine rastlanır. Sığ derinlikler yeraltı suyu içermez, ancak nadiren sızıntı sular çıkabilir. Sığ-kare-tekil temeller için zeminin emniyetli taşıma gücü; $q_{em}=200-250$ kPa aralığındadır. Zeminin spektrum karakteristik periyotları; $T_A=0.15$ sn, $T_B=0.40$ sn'dir. Depremlerde sıvılaşma riski taşımaz. Bu alanlarda temel tipinin mütemadi (sürekli) olması önerilmektedir.

Harita 7. Planlama Alanı Jeolojik Durum Haritası



Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar:

Mie-e: İmar planlamada ayrıntılı etüt ve gereğinde bir dizi mühendislik önlemi gerektiren alanlardır. Miyosen yaşlı karasal çökellerden oluşmuş, %40'tan fazla-dik eğimli sahalardır. Topoğrafik eğimin fazla olması nedeniyle imar sırasında ve sonrasında oluşabilecek ilave yüklemelerle veya yük boşaltımları ile doğal duyarlılığını kaybetme riski olan dar alanlardır. Zemin tipleri, büyük çoğunlukla, sarı-bej-gri renkli, sıkı-çok sıkı yapılı, esas olarak SP-SM, yer yer de SC ve SW grubu kum, siltli kum ya da çakıllı kum ve killi kumlardır. Nadiren CL grubu kumlu kil bant ve mercerlerine de rastlanır. İmar planlamada rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi önerilir. Yerleşime açılması düşünüldüğünde, ayrıntılı jeoteknik etütler yapılarak şev duyarlılığının kontrol edilmesi ve gereğinde bir dizi mühendislik önlemlerinin alınması gerekecektir.

Qal-e: İmar planlamada ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlardır. Kuvaterner yaşlı alüvyonlardan oluşmuştur. Vadi tabanı düzlüklerdir. Su taşkını riski olan alanlardır. Zemin tipleri, genellikle kahverengi, katı-çok katı kıvamlı, CL ve MH grubu

düşük-orta plastisiteli kumlu killi ve kumlu killi siltler ile gevşekten sıkıya değişen yapıda SM, SP ve SC grubu siltli kum, kum, killi kumlardır. Sığ derinliklerde, derelerdeki yüzeysel akış ile uyumlu seviyelerde (1-5 m derinliklerde) yeraltı suyu bulunur. Sığ-karetekil temeller için, ince ve iri taneli alüviyal zeminlerin emniyetli taşıma gücü; $q_{em}=50-150$ kPa aralığında hesaplanabilmekte olup, düşük ve değişkendir. Zeminin spektrum karakteristik periyotları; $T_A=0.20$ sn, $T_B=0.90$ sn'dir. Depremde sıvılaşma riski yüksektir. Bu problemler nedeniyle, imar açısından alınması gerekli mühendislik önlemlerinin ve uygun temel tipinin belirlenmesi için ayrıntılı jeoteknik etütler yapılmalıdır. İmar planlamada rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi önerilir.

A.4.5. İklim

Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı için bu iklim bölgelerinin etkileri alanında kalmaktadır. Kuzeyden inen soğuk hava kütleleri ile güneyden Akdeniz ve Ege'den gelen nemli, ılık hava akımları bölge iklim yapısını belirlemektedir.

Çorlu İlçesi'nde karasal iklim hâkim olup, yazları kurak ve sıcak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Trakya'da en az yağış alan bölgedir. Yağışların % 20'si ilkbahar, % 10'u yaz, % 30'u sonbahar ve % 40'ı kış mevsiminde düşmektedir. Ortalama rüzgarın yönü Kuzey-kuzeydoğudur ve rüzgarın hızı 3.6 m/sn'ye kadar yükselir. Bu rüzgârlar fazla yağış getirmezler. Nemli hava kütlelerini getiren ve yağışa neden olan rüzgârlar güney ve güneybatı yönlü lodos ve kıbledir. Karayel ise soğuk hava dalgasını getirerek kar yağışına sebep olmaktadır.

Yıllık sıcaklık ortalaması 12.6 °C, en yüksek sıcaklık ortalaması 18.2 °C, en düşük sıcaklık ortalaması 8.1 °C'dir. (Kaynakça: <http://www.corlu.gov.tr>) Tablo 3.'te Tekirdağ iline ait, T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden elde edilen bazı iklimsel veriler bulunmaktadır.

Tablo 4. Tekirdağ İli İklim Değerleri

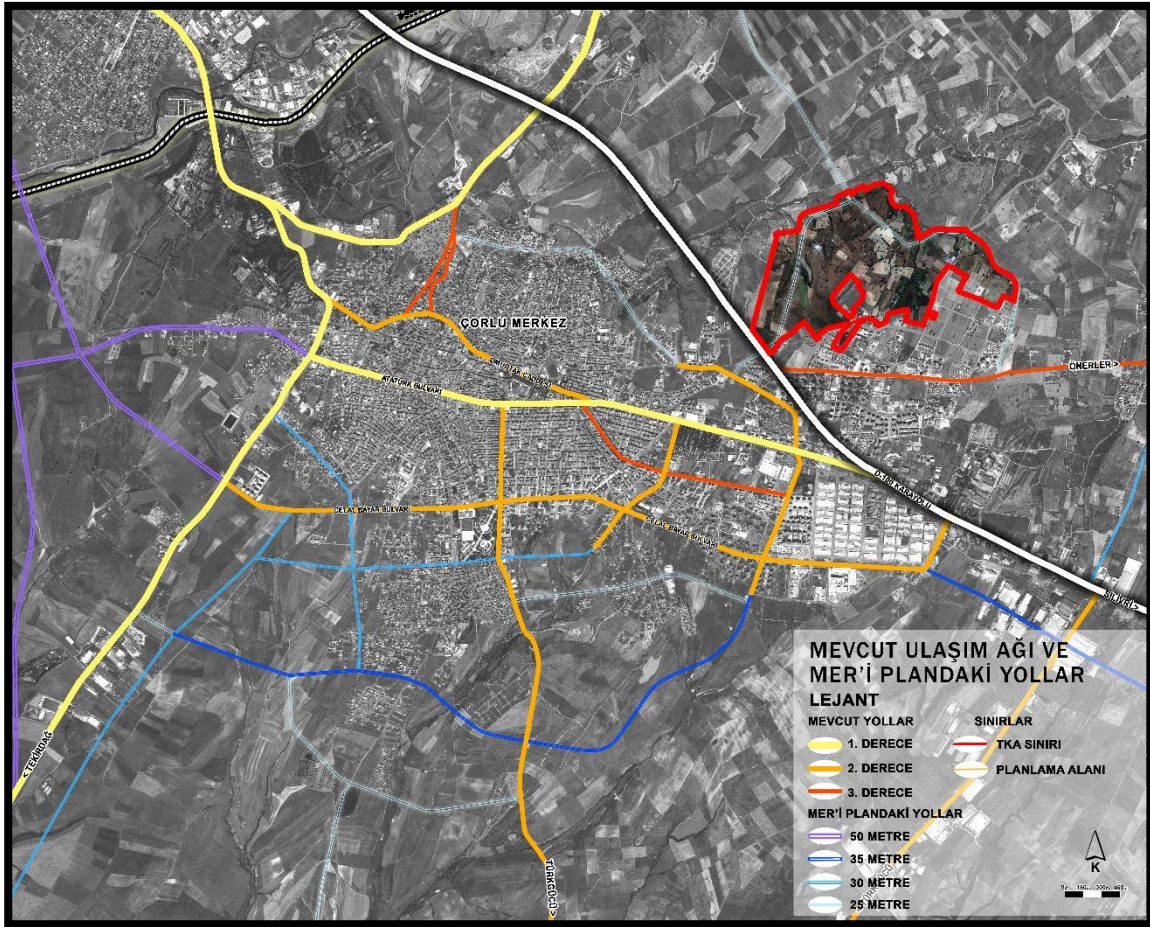
TEKİRDAĞ	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1950 - 2014)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	4.9	5.3	7.3	11.9	16.8	21.3	23.8	23.7	20.0	15.4	11.0	7.2
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.1	8.9	11.0	15.8	20.5	25.3	28.0	28.1	24.4	19.6	14.7	10.5
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	2.1	2.3	4.1	8.2	12.6	16.6	18.9	19.2	15.9	12.0	8.0	4.4
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	2.4	3.2	4.1	5.4	7.4	9.0	9.5	9.6	7.2	4.5	3.2	2.3
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.4	10.7	10.7	9.8	8.3	7.1	3.6	2.5	4.8	7.6	9.6	12.1
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	69.2	53.5	55.3	40.9	38.6	37.5	23.5	14.3	36.3	64.0	75.0	82.4
Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1950 - 2014)												
En Yüksek Sıcaklık (°C)	21.5	24.7	28.1	34.3	33.5	40.2	38.4	37.5	34.5	35.1	27.9	23.5
En Düşük Sıcaklık (°C)	-12.3	-13.3	-10.4	-1.2	3.5	8.6	10.9	12.0	3.7	-1.8	-6.9	-10.9

Kaynakça: T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, www.mgm.gov.tr

A.4.6. Ulaşım

Planlama alanı üzerinde, mevcut durumda konut, cami sosyo-kültürel tesis ve teknik altyapı tesisi bulunmakta ve alanın çok büyük bir bölümünde bulunan araziler tarım amaçlı kullanılmaktadır. Alan üzerinde ulaşımı sağlayacak asfalt yol bulunmamaktadır ve alan içindeki yollar, genel olarak kadastral boşlukların oluşturduğu toprak yollardır. Planlama alanının batı sınırda bulunan, Çorlu ile İstanbul'u bağlayan D-100 karayolunun sathı ise asfaltdır.(Bkz. Şekil 11.)

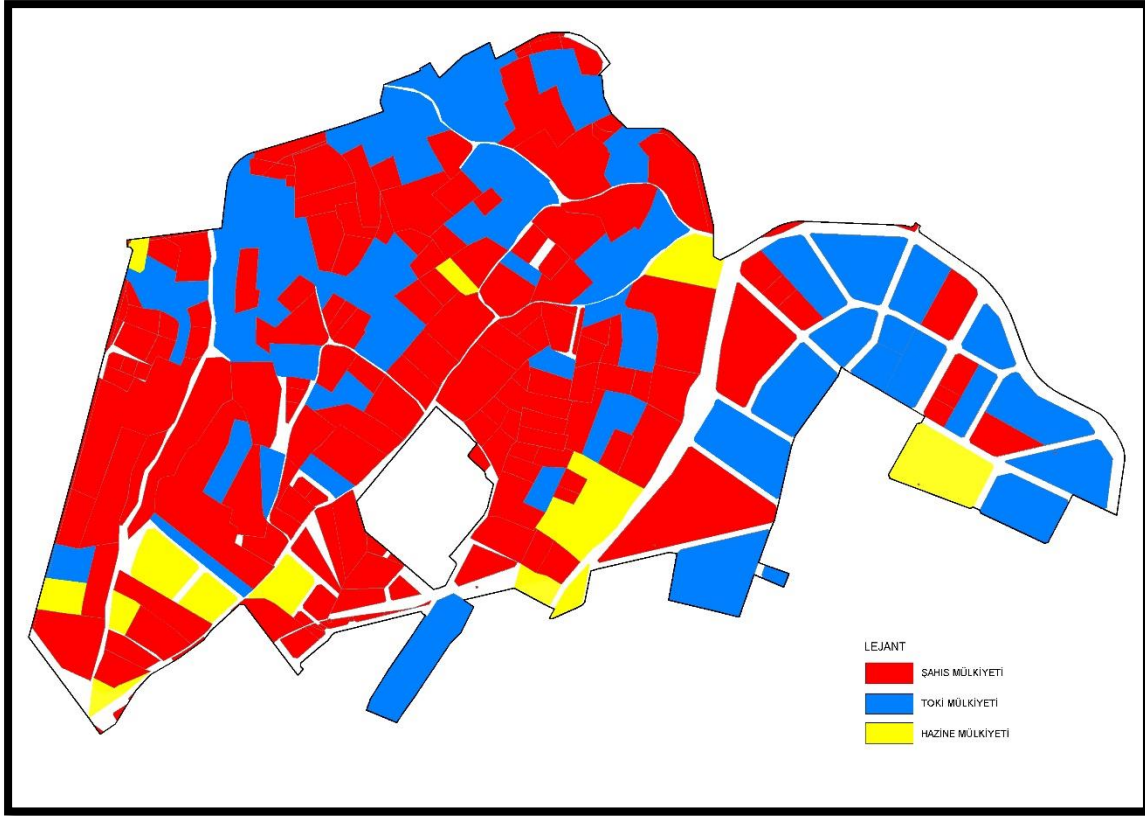
Şekil 11. Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Şeması



A.4.7. Mülkiyet Durumu

Planlama alanında mülkiyet durumu incelendiğinde; TOKİ, Özel ve Maliye Hazinesine ait mülkiyetlerin bulunduğu görülür.(Bkz. Şekil 12.) Toplam alan içinde, Toplu Konut İdaresi'nin mülkiyeti %31.75, özel mülkiyet %50.70 ve Maliye Hazinesi mülkiyeti %6.73'lük orana sahiptir.(Bkz. Tablo 5.)

Şekil 12. Mülkiyet Durumu



Tablo 5. Mülkiyet Dağılımı

MÜLKİYET	ALAN (m ²)	YÜZDE (%)
ÖZEL	869,985.12	50,70%
TOKİ	544,755.00	31,75%
HAZİNE	115,473.31	6,73%
TESCİL DIŞI ALAN	185,765.88	10,83%
TOPLAM	1,715,979.31	100%

A.5. Nüfus Yapısı

Çorlu kentinin kentsel gelişim aksını oluşturan planlama alanı üzerinde yaşayan bir nüfus bulunmamaktadır. Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Çorlu kentinin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.

Çorlu kentinin nüfus gelişimi incelenecek olunursa; Cumhuriyet Dönemi'nde, 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 19.509 kişidir. Bu dönemde, ilçenin kır nüfusu 11.570 (%60) kişi, kent nüfusu ise 7.939 (%40) kişidir. İlerleyen yıllarda yapılan

nüfus sayımlarında ilçenin nüfusu artmakla birlikte nüfus artış hızı düşüktür. 1927 yılından 1980 yılına kadar olan yaklaşık 50 yıllık dönemde, ilçenin nüfusu sadece 58.412 kişi artarak 77.921 kişi olmuştur. 1970'li yıllardan itibaren ilçede kent nüfusu kır nüfusunu geçmeye başlamıştır. 1980 nüfus sayımında, ilçenin kır-kent nüfus dağılımı 1927 yılına göre tersine dönerek, kır nüfusu 30.835 (%40) kişi, kent nüfusu 47.086 (%60) kişi olmuştur. Bu durumun oluşmasının sebebi, 1970'li yıllardan itibaren başlayan Çorlu ve Çerkezköy ilçelerinde yaşanan sanayileşme faaliyetleridir. Bu iki ilçede sanayi faaliyetlerinin artması ile birlikte Çorlu kentine göç artarak kentin nüfus artış hızı yükselmiştir. 1980 yılından günümüze kadar geçen yaklaşık 35 yıllık dönemde kentin nüfusu 157.709 kişi artarak 235.630 kişi olmuştur. Sanayileşme, Çorlu kentinin nüfus gelişimini etkileyen en önemli etkidir.(Bkz. Tablo 6.)

Tablo 6. Çorlu İlçesi'nin Yıllara Göre Nüfusu

YIL	KENT NÜFUSU (kişi)	KENT NÜFUS ORANI	KIR NÜFUSU (kişi)	KIR NÜFUS ORANI	TOPLAM (kişi)
1927	7,939	40.69%	11,570	59.31%	19,509
1935	11,796	29.46%	28,242	70.54%	40,038
1940	16,979	33.36%	33,919	66.64%	50,898
1945	12,394	26.63%	34,146	73.37%	46,540
1950	11,325	21.90%	40,387	78.10%	51,712
1955	16,966	26.85%	46,220	73.15%	63,186
1960	21,983	42.46%	29,787	57.54%	51,770
1965	27,187	48.86%	28,458	51.14%	55,645
1970	32,018	53.95%	27,328	46.05%	59,346
1975	40,134	60.39%	26,319	39.61%	66,453
1980	47,086	60.43%	30,835	39.57%	77,921
1985	59,107	66.32%	30,017	33.68%	89,124
1990	74,681	71.60%	29,622	28.40%	104,303
2000	141,525	79.05%	37,508	20.95%	179,033
2007	190,792	84.70%	34,452	15.30%	225,244
2008	200,577	84.75%	36,105	15.25%	236,682
2009	206,134	84.73%	37,151	15.27%	243,285
2010	215,293	85.10%	37,681	14.90%	252,974
2011	226,921	85.77%	37,646	14.23%	264,567
2012	235,354	86.10%	38,008	13.90%	273,362
2013	225,540	100.00%	0	0.00%	225,540
2014	235,630	100.00%	0	0.00%	235,630

Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Kentin nüfus gelişimini etkileyen bir diğer önemli etken ise, Ergene İlçesi'nin kurulmasıdır. Bazı mahalle ve köyler, 2012 yılına kadar Çorlu İlçesi'nin idari sınırları içerisinde yer almakta iken 2012 yılından sonra Çorlu İlçesi'nden ayrılarak Ergene adında ayrı bir ilçe oluşturmuştur. Ergene İlçesi'ne ait nüfus verisi Tablo 7.'de verilmiştir. 2012 yılında Çorlu İlçesi'nin nüfusu 273.362 kişi iken, Ergene İlçesi'nin kurulması ile birlikte

ilçenin 2013 yılı nüfusu yaklaşık 45.000 kişi düşerek 225.540 kişi olmuştur. Çorlu İlçesi'nin 2014 yılı nüfusu ise 235.630 kişidir.

Tablo 7. Ergene İlçesi Nüfusu

YIL	KENT			KIR			TOPLAM		
	KADIN	ERKEK	TOPLAM	KADIN	ERKEK	TOPLAM	KADIN	ERKEK	TOPLAM
2007	91.958	98.834	190.792	16.530	17.922	34.452	108.488	116.756	225.244
2008	96.682	103.895	200.577	17.524	18.581	36.105	114.206	122.476	236.682
2009	100.744	105.390	206.134	18.075	19.076	37.151	118.819	124.466	243.285
2010	105.380	109.913	215.293	18.358	19.323	37.681	123.738	129.236	252.974
2011	109.962	116.959	226.921	18.298	19.348	37.646	128.260	136.307	264.567
2012	114.379	120.975	235.354	18.250	19.758	38.008	132.629	140.733	273.362
2013	109.781	115.759	225.540	-	-	-	109.781	115.759	225.540
2014	114.556	121.074	235.630	-	-	-	114.556	121.074	235.630

Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

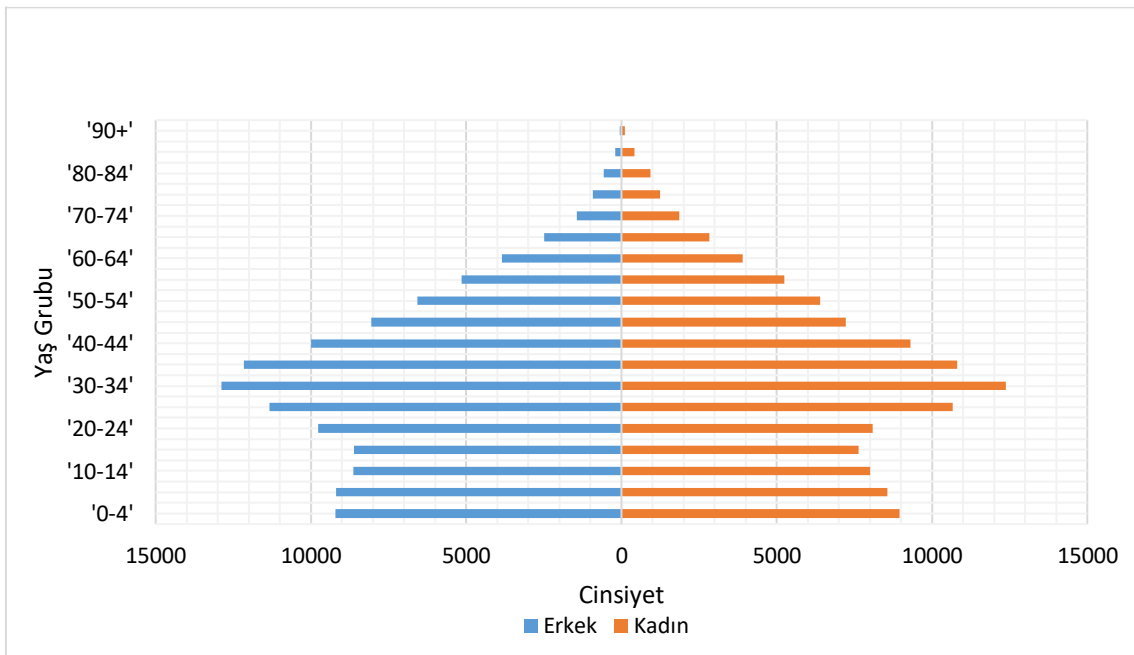
Tablo 8. Kadın Erkek Nüfus Dağılımı

YIL	ERKEK	KADIN	TOPLAM
2013	29,357	27,430	56,787
2014	29,872	27,741	57,613

Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Çorlu İlçesi'nin nüfus yapısı incelendiğinde, ilçede kadın-erkek nüfus dağılımının dengeli geliştiği görülür.(Bkz. Tablo 8.) Aşağıdaki grafikte, ilçenin 2014 yılına ait yaş piramidi verilmiştir.(Bkz. Grafik 3.) Yaş piramidine göre, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın ve erkeklerde 20-44 yaş (%45) aralığındadır. Bu nüfus, kentin işgücünün büyük bir kısmını oluşturmaktadır.

Grafik 1. Çorlu İlçesi 2014 Yılı Yaş Piramidi



Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

İlçe merkezinin 2014 yılı nüfusunun eğitim durumuna bakıldığında; kentte yaşayanların %25.39'u lise mezunu, %21.20'si ilköğretim mezunu, %18.76'sı ilkokul mezunu ve %12.72'si yüksekokul mezunudur. Alan genelinde, okur-yazar olmayanların oranı ise %1.42'dir. (Bkz. Tablo 9.)

Tablo 9. Çorlu İlçesi Eğitim Durumu

EĞİTİM DURUMU	CİNSİYET		TOPLAM	YÜZDE
	ERKEK	KADIN		
Okuma yazma bilmeyen	484	2,248	2,732	1.42%
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	15,958	5,535	21,493	11.20%
İlkokul mezunu	14,611	21,398	36,009	18.76%
İlköğretim mezunu	22,195	18,495	40,690	21.20%
Ortaokul veya dengi okul mezunu	5,621	4,786	10,407	5.42%
Lise veya dengi okul mezunu	28,040	20,691	48,731	25.39%
Yüksekokul veya fakülte mezunu	13,459	10,952	24,411	12.72%
Yüksek lisans mezunu	931	708	1,639	0.85%
Doktora mezunu	191	115	306	0.16%
Bilinmeyen	3,094	2,415	5,509	2.87%
TOPLAM	104,584	87,343	191,927	100.00%

Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Çorlu İlçesi'nde potansiyel işgücü değeri, Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan analitik etüt raporuna göre %71.63'tür. Bu değer, Türkiye (%60.72) ve Marmara Bölgesi (%66.04) için geçerli olan değerlerinin oldukça üzerindedir. İlçede toplam nüfus içinde işgücüne katılım oranı ise, 1985 yılında %51, 1990 yılında %49, 2000 yılında %45'tir. 1985 yılında, sanayi sektöründe çalışan sayısı 8.018 kişi iken, bu sayı 2000 yılında 37.775 kişi olmuştur. (Bkz. Tablo 10.) Sanayileşme ile birlikte sanayi sektöründe çalışan kişi sayısının arttığı görülmektedir.

Tablo 10: Çorlu İlçesi İşgücünün Sektörlere Göre Dağılımı

YIL	TARIM (KİŞİ)	ORAN (%)	SANAYİ (KİŞİ)	ORAN (%)	HİZMET (KİŞİ)	ORAN (%)	TOPLAM
1985	15,099	32.88%	8,018	17.46%	22,800	49.65%	45,917
1990	11,911	23.23%	17,071	33.30%	22,289	43.47%	51,271
2000	14,991	18.30%	37,775	46.10%	29,168	35.60%	81,934

Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Planlama alanı, Çorlu İlçesi'nin Kemalettin ve Nusratiye Mahallerinde yer almaktadır. Kemalettin Mahallesi 14,711 kişidir ve Nusratiye Mahallesi 16,803 kişidir (Bkz. Tablo 11.) Hürriyet Mahallesi ve Çorlu kenti ile ilgili, ortalama hane büyüklüğü, ortalama konut büyüklüğü, ortalama kişi başına düşen konut büyüklüğü gibi bilgiler, Çorlu

1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan analitik etüt raporundan alınmıştır.

Tablo 11. Çorlu İlçesi 2014 Yılı Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı

MAHALLE	NÜFUS	MAHALLE	NÜFUS
Alipaşa	8,079	Muhittin	36,657
Cemaliye	8,240	Nusratiye	16,803
Cumhuriyet	573	Önerler	3,318
Çobançeşme	9,544	Reşadiye	33,450
Deregündüzlü	63	Rumeli	6,265
Esentepe	12,130	Sarılar	470
Hatip	3,180	Seymen	1,418
Havuzlar	9,483	Silahtarağa	3,276
Hıdrağa	8,832	Şahpaz	518
Hürriyet	5,023	Şeyhsinan	34,577
Kazımiye	9,982	Türkgücü	1,025
Kemalettin	14,711	Yenice	1,661
Maksutlu	89	Zafer	6,257

Kaynakça: Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı'na ait Analitik Etüt Raporu

Tablo 12. Çorlu İlçesi Ortalama Hane Büyüklüğü

YIL	NÜFUS (kişi)	HANE SAYISI (adet)	ORT.HANE BÜYÜKLÜĞÜ (kişi)
1985	59,107	10,843	5.45
1990	74,681	16,321	4.58
2000	141,525	37,322	3.79

Kaynakça: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Çorlu İlçesi'nde ortalama hane halkı büyüklüğü 1985 yılında 5.45 kişi iken 2000 yılına gelindiğinde 3.79 kişi olmuştur. (Bkz. Tablo 12.) Bu durumun oluşmasında sanayileşmenin etkisi büyüktür. Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında hazırlanan analitik etüt raporuna göre, ilçe genelinde ortalama hane halkı büyüklüğü **3.87 kişi**, Nusratiye Mahallesi'nde ise **4.5 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Çorlu kenti, ortalama konut büyüklüğü bakımından incelendiğinde, ilçe ortalaması 120.3 m²'dir. Nusratiye Mahallesi'nde ortalama konut büyüklüğü 145.7 m², Kemalettin Mahallesi'nde ise 107.6 m²'dir. (Bkz. Tablo 13.)

Tablo 13. Çorlu İlçesi ve Mahalleleri Ortalama Konut Büyüklüğü

MAHALLE	ORT. KONUT ALANI (m ²)	MAHALLE	ORT. KONUT ALANI (m ²)
CEMALİYE	79	SİLAHTAR	114,7
HIDIRAĞA	84,2	KAZİMİYE	120,1
REŞADİYE	100,2	CAMİATİK	120,8
SAĞLIK	106,4	ŞEYHSİNAN	122,7
KEMALETTİN	107,6	NUSRATİYE	145,7
HATİP	111,5	MUHİTTİN	151,5
ÇORLU İLÇESİ	120,3		

Kaynakça: Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı'na ait Analitik Etüt Raporu

Tablo 14. Çorlu İlçesi ve Mahalleleri Kişi Başına Düşen Konut Alanı

MAHALLE	m ² /kişi	MAHALLE	m ² /kişi
HIDIRAĞA	19,2	NUSRATİYE	31,9
CEMALİYE	20,3	ŞEYHSİNAN	32,2
SAĞLIK	24,2	CAMİATİK	34,5
REŞADİYE	24,4	SİLAHTAR	34,5
HATİP	28,2	KAZİMİYE	37,5
KEMALETTİN	31,3	MUHİTTİN	42,9
ÇORLU İLÇESİ	30,8		

Kaynakça: Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı'na ait Analitik Etüt Raporu

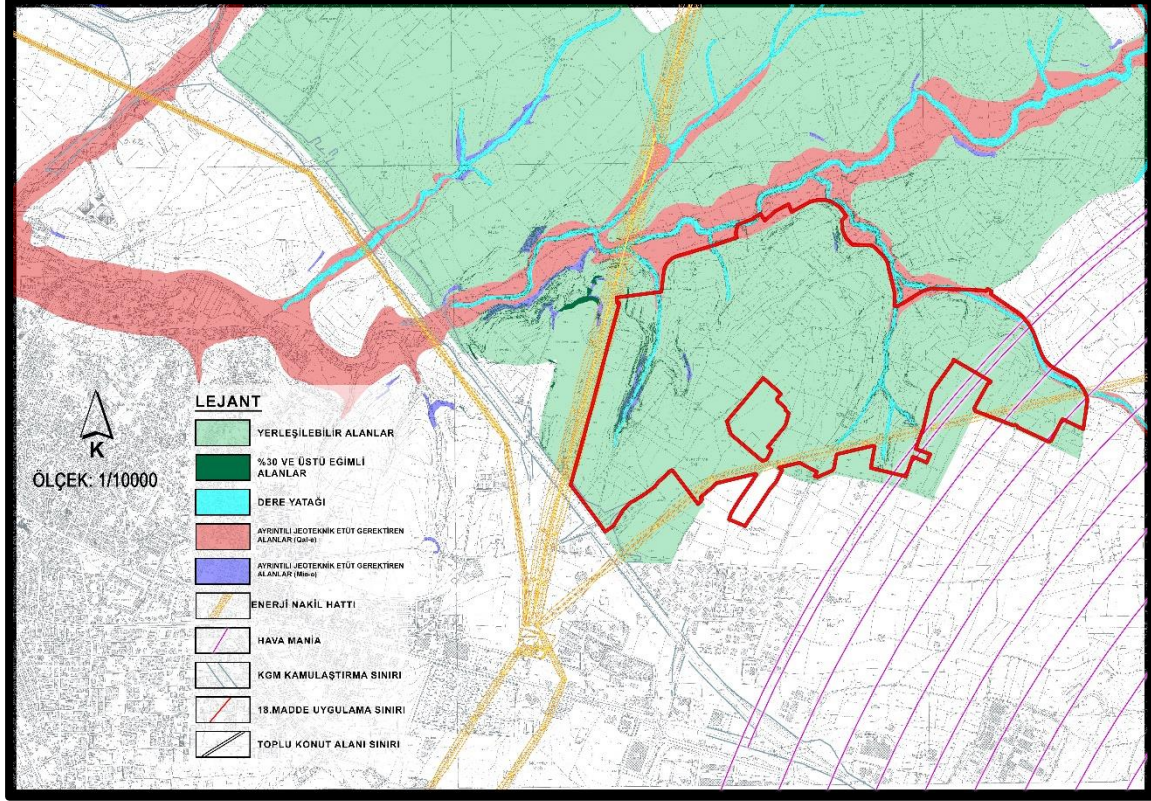
Çorlu kentinde kişi başına düşen ortalama konut alanı 30.8 m², Nusratiye Mahallesi'nde 31.9, Kemalettin Mahallesi'nde ise 31.3 m² dir. (Bkz. Tablo 14.) Nusratiye Mahallesi'nde ortalama konut büyüklüğü ve ortalama kişi başına düşen konut alanı değerlerinin Çorlu kenti ortalamasından yüksek çıkmasının sebebi, imar planlarında öngörülen düşük yoğunluklu villa tipi yapılaşmaya sahip yoğunluklara da sahip olmasıdır.

A.6. Eşik Analizi

Planlama alanında yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan bilgiler ve analizler değerlendirilerek, eşik analizi çalışması yapılmıştır. Bu çalışma sonucunda, planlama alanındaki doğal ve yapay eşikler belirlenmiştir. Çalışma alanında; alanın kuzey sınırı boyunca geçen Topal Mustafa Deresi ve Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar (Mie-e ve Qal-e) doğal eşikleri

oluşturmaktadır. Alanda yapay eşik niteliğinde alanın içerisinden geçen TEİAŞ'a ait Enerji Nakil Hatları bulunmaktadır. (Bkz. Şekil 13.)

Şekil 13. Eşik Analizi



A.7. Sentez

Planlama çalışmaları kapsamında, alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması yapılmıştır. (Bkz. Şekil 15.) Bu çalışma, planlama alanının mevcut durumunu özetleyen, plan çalışmalarını yönlendiren bir çalışma niteliğindedir.

Planlama alanında yerinde yapılan incelemede; alan genelinin fotoğrafları çekilmiş, alan ve yakın çevresi incelenmiştir. (Bkz. Şekil 14.) Çalışma alanı üzerinde mevcut durumda konut, inşaat halinde konut, spor tesisi, mezarlık, cami sosyo-kültürel tesis ve teknik altyapı tesisi bulunmakta ve alanın çok büyük bir bölümünde bulunan araziler tarım amaçlı kullanılmaktadır. Genel olarak kadastral boşlukların oluşturduğu toprak yollardan oluşan alanın batı sınırında bulunan Çorlu ile İstanbul'u bağlayan D-100 karayolunun bulunması alanı etkileyen önemli ulaşım faktörlerdendir. Alanın kentin çeperinde yer almasına karşın, yakın çevresinde yapılaşmaların yoğunlaşmaya başladığı ve oluşan kentsel gelişimin, alana doğru ilerlediği gözlemlenmiştir. Alanın yakın çevresinde, imar

planlarında belirlendiği şekilde villa tipi yapılaşmalar ve apartman tipi yapılaşmalar yer almaktadır.

Şekil 14. Planlama Alanı Fotoğrafları



Çalışma alanının sınırlarına baktığımızda; alanın kuzey ve doğu sınırını Topal Mustafa deresi oluşturmaktadır. Alanda yapılan inceleme sırasında, derenin akar vaziyette olduğu görülmüştür. Dere yatağı ile ilgili herhangi bir ıslah çalışması bulunmamakta ve dere doğal yatağında akmaktadır. Alanın güney sınırını Toplu Konut Alanı Sınırı, Esentepe Mahallesi ve Çamlıbel Caddesi oluşturur. Bu yol, asfalt satırlı olup, Önerler Mahallesi ile Çorlu kenti arasındaki ulaşımı sağlamaktadır. Yolun trafik hızı kent içi yollara göre yüksek olup, trafik yoğunluğu düşüktür. Yolun mevcut hali, imar planlarında belirlendiği gibi değildir. Yol, imar planlarında 30 m genişliğine sahip bir taşıt yolu olarak planlanmıştır.

Çalışma alanı ile ilgili doğal ve fiziki yapıya yönelik analizler yapılmıştır. Alanın geneli, eğimli alanlardan ve tarım arazilerinden oluşmaktadır. Eğim, dere yatağı boyunca azalma göstermektedir.

Planlama alanında yükselti, kuzeyden güneye doğru artmaktadır. Alandaki eğimin az olduğu bölgeler yerleşime daha fazla elverişli görülmüş olup, sentez çalışmasında

işaretlenmiştir. (Bkz. Şekil 15.) Alan genelinde yöneliş, doğu, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönlerindedir. Kentin hâkim rüzgâr yönleri ise kuzeyden esen yıldız ve kuzeydoğudan esen poyraz olup; bu yönler, topoğrafyanın yönelişi ile uyumludur. Çalışma alanına ilişkin eğim, eş yükselti, yöneliş ve rüzgâr verileri birlikte değerlendirildiğinde, yapılaşma açısından herhangi bir olumsuzluk gözükmemektedir.

Çalışma alanı, jeolojik bakımdan Uygun Alanlar ve Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar olarak 2'ye ayrılmaktadır. Bu alanlar, dere yatağı boyunca, alanın kuzey ve doğu kısmında bulunmaktadır.(Bkz. Şekil 15.) İmar planlarında bu alanın yeşil alan olarak ayrılması gerekmektedir.

Çalışma alanı içinde yapay eşik niteliğinde enerji nakil hatları bulunmaktadır. Enerji nakil hatları, alanın batı ve güney kısmında, güney-kuzey ve doğu-batı doğrultusunda uzanmaktadır. İmar planlarında bu alanın yeşil alan olarak ayrılması gerekmektedir. (Bkz. Şekil 15.)

Çalışma alanı mülkiyet bakımından incelendiğinde; alanda TOKİ, Maliye Hazinesi ve Şahıs mülkiyetleri bulunmaktadır. Ayrıca, çalışma alanının bir kısmında imar uygulaması yapılmış bir alan bulunmaktadır. (Bkz. Şekil 15.) Uygulama yapılmış alan, TOKİ, Maliye Hazinesi ve şahıs mülkiyetlerinden oluşmaktadır. TOKİ'ye ait mülkiyetler, çalışma alanının kuzeydoğu kısmında yoğunlaşmıştır.

Yapılan sentez çalışması ile planlama alanına ilişkin gözlem ve analizler sonucu elde edilen veriler birlikte değerlendirilerek, alanın mevcut durumu açıklanmaya çalışılmıştır. Planlama alanına ilişkin sınırlayıcılar, sorunlar vb. hususlar gösterilmiştir. Bu aşamadan sonra plan kararlarının oluşturulması aşamasına geçilmiştir.

Şekil 15. Sentez



B.

PLANLAMA ÇALIŞMALARI

B. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

B.1. Plan Amaç ve Hedefleri

B.1.1. Amaç

Planın amacı; *“Planlama alanında sağlıklı, güvenli, modern, yaşanabilir ve yaşayanların aidiyet hissedeceği bir yaşam alanı oluşturmak, kentin konut ihtiyacının bir kısmını karşılamak”* şeklinde belirlenmiştir.

B.1.2. Hedefler

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Kentin konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Planlama alanında sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten kopuk olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,
- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri standartları içerisinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, insanları bisiklet kullanmaya sevk edecek nitelikte bisiklet yolları oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak,
- Taşıt ulaşımını aksatmayacak şekilde en az taşıt yolu ile ulaşımı sağlamak, şeklindedir.

B.2. Planlama Yaklaşımı

Planlama çalışmaları kapsamında, Çorlu kenti ve planlama alanı ile ilgili veriler toplanmış, analiz ve sentez çalışmaları yapılmıştır. Bu çalışmalar ile kent ve planlama alanı incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Üst ölçekli planlarda kentin 2023 vizyonu, nüfusu ve görevleri belirlenmiştir. Bu planlara göre, bulunduğu bölgede hizmet ve ticaret odağı olan kentin, sanayi ve hizmet ekseninde gelişmesi öngörülmüştür. Mevcut nüfusu 235.630 kişi olan ilçenin 2023 projeksiyon nüfusu 600.000 kişi olarak belirlenerek yaklaşık 1.000.000 kişiye hizmet edeceği varsayılmıştır.

Üst ölçekli planların yürürlüğe girmesiyle alt ölçekli planların revize edilmesi ve ilave alanların imara açılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Alt ölçekli planlarda, 600.000 kişi olarak belirlenen ilçe nüfusu içinde 500.000 kişinin ilçe merkezinde yaşayacağı varsayılmıştır. Bu durumda, kent nüfusunun yaklaşık 6 yıl içinde 2-2,5 kat artacağı öngörülmektedir. Böylesine hızlı bir nüfus artışı öngörüsü, konut açığının oluşacağı düşüncesini de beraberinde getirmektedir.

Kentte yaşanacağı düşünülen hızlı kentleşme sonucunda ortaya çıkacak olan konut açığı sorununa karşı önlem almak kaçınılmaz bir durumdur. Mevcut imar planlarının revize edilmesi ile bu duruma karşı çözüm oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak, kentin kendi iç dinamiklerini kullanarak kentleşme hızı ile konut üretim hızını dengelemesi mümkün gözükmemektedir. Bunun yanı sıra, 2023 yılı projeksiyon nüfusu içinde aktivite oranı %45 olarak belirlenmiş ve buna göre çalışan nüfusun yaklaşık 270.000 kişi olacağı varsayılmıştır. Kent nüfusunun büyük bir kısmını, alım gücü sınırlı çalışan (işçi) sınıfın oluşturacağı düşünüldüğünde, bu sınıfa yönelik konut üretim mekanizmalarının oluşturulması gerekmektedir.

Türkiye’de, alım gücü sınırlı vatandaşlara yönelik, devlet kanalıyla konut üreten en etkin kurum TOKİ’dir. TOKİ’nin kuruluş amacı ve görevi, kentlerde konut açığı oluşmasına karşı önlem almak, kentin gelişme hızının yüksek olduğu bölgelerde sağlıklı toplu konut üretmektir. Çorlu kentinde de bu amaçla TOKİ mülkiyetlerinin de yer aldığı planlama alanı Toplu Konut Alanı (TKA) olarak belirlenmiştir. Belirlenen bölgede, şu an alım gücü sınırlı olan sınıfa yönelik yeterli sayıda konut üretmek mümkün değildir.

Toplu Konut Alanı olan planlama alanında plan yapma yetkisi 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa ve ilgili yönetmeliklerine göre TOKİ'ye aittir. Planlama alanında, temel gaye konut üretmek olmakla birlikte konut üretmek adına kent dokusundan ayrışan bir yapılaşma ve dokunun oluşturulması düşünülmemektedir. Kentin gelişme bölgesinde yer alan planlama alanının kentle bütünleşmesi ve kullanıcılarının kendilerini kentten soyutlanmamış hissetmeleri hedeflenmektedir. Bununla birlikte, Çorlu İlçesi'nin nüfus artış hızının yüksek olması nedeniyle oluşacak konut talebi karşılanacak ve konut arzı sağlıklı bir biçimde sağlanmış olacaktır.

Bahsedilen amaç ve hedeflere ulaşmak için, alana ilişkin planlama yaklaşımı 2 kavram üzerine kurulmuştur. Bu kavramlar, "Sosyal Konut" ve "Mahalle" kavramlarıdır. Sosyal Konut kavramı ile alım gücü sınırlı olan vatandaşların konut edinmelerinde karşılaşılabilecekleri güçlükleri gidermek; Mahalle Kavramı ile de alan içinde yaşayacak olan insanların sağlıklı komşuluk ilişkileri kurarak yalnızlaşmalarını önlemek, sosyalleşmeyi artırmak ve mekâna karşı aidiyet hissetmelerini sağlamak amaçlanmıştır.

Konut en yalın anlamıyla; insanın temel gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir araçtır.¹ Türk Dil Kurumu Sözlüğü'nde, "insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" olarak tanımlanmaktadır.² Habitat İstanbul Deklarasyonu'nda konutun sahip olması gereken özellikler; yeterli mahremiyet, yeterli mekân, fiziksel erişilebilirlik, yeterli güvenlik, yeterli yararlanma güvencesi, yapısal sağlamlık ve dayanıklılık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla erişilebilmesi gerektiği şeklinde belirtilmiştir.³

Sosyal konut ise, yoksul ve dar gelirli toplulukların barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaşmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut tipidir.⁴ T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın 30.11.2005 tarihli Yüksek Fen Kurulu kararında sosyal konut, "Herhangi bir yerleşme yerinde kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuklarının adına kayıtlı bağımsız bir konutu bulunmayan dar gelirli aileler için, konut ihtiyacı olan illerde yapılan, fen ve sağlık kurallarına, toplumun

¹ Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisi piramidi, 1943

² TDK, Güncel Türkçe Sözlük

³ Tosun, E. K., 2006, Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı, e-dergi, Yıl:2 Sayı:2, <http://www.paradoks.org>.

⁴ Keleş, R., (2010). Kentleşme Politikası, 11. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.

yaşam şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, en az oturma odası, 1 yatak odası veya nişi, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 helası bulunan düşük maliyetli, içinde yaşayan nüfus sayısına göre, brüt inşaat alanı 30 m²'den az, 100 m²'den fazla olmayan konutlar" şeklinde tanımlanmaktadır.⁵

Sosyal konutun amacı salt konut üretmekle sınırlı değildir. Toplumun farklı kesimlerine yönelik değişik sosyal olanakları içinde barındıran, karma bir parça yaratmak, komşuluk ilişkilerini güçlendirmek, sosyal, ekonomik ve çevresel kalkınmayı sağlamak, yenilikçi tasarımlar geliştirmek gibi farklı hedefleri bulunmaktadır. Sosyal konut alanlarının, farklı sınıftan insanların bir arada yaşamasına olanak tanıyarak, sosyal ayrımcılığın, zengin ve yoksul arasındaki farkın azaltılması, topluma ait olma ve ayak uydurabilme, kentleşmenin hızlandırılması, eğitim seviyesinde artış, aidiyet hissinin arttırılması, sosyal kutuplaşmanın önlenmesi, büyük kentlerde güven hissinin oluşturulması ve sosyal bağların kuvvetlendirilmesi gibi sosyo-kültürel sorumlulukları da bulunmaktadır.⁶

Sosyal konut kavramı 19. yy'ın ortalarında kendisini göstermiştir. Sanayi devrimi ile birlikte kentleşme hızı artmış, köyden kente göç kontrolsüz bir şekilde gelişmiştir. Artan nüfusa karşın, kentlerdeki konut stoku yetersiz kalmış, konut açığı ortaya çıkmıştır. İnsanlar kentlerde sağlıksız koşullarda yaşamaya başlamış, bu nedenle salgın hastalıklar ortaya çıkmıştır. Bu durum işgücünün azalmasına neden olmaya başlayınca, fabrika sahipleri fabrikalarına yakın bölgelerde işçileri için konutlar inşa etmişlerdir. Böylece, sosyal konut kavramı ortaya çıkmıştır. Bu yerleşimler, bireysel girişimlerle oluşmuştur.⁷ Devlet tarafından sosyal konut üretimi ise 1. Dünya Savaşı'ndan sonra ortaya çıkmıştır. Yıkılan kentlerde ortaya çıkan konut sorununu çözmeye yöneliktir. 1950 ve 60'lı yıllara gelindiğinde, sosyal devlet anlayışının hâkim olması sonucunda, sosyal konutun üretimi devletlerin politikası haline gelmiştir. Bu dönemde konut üretirken, konut sayısı ön planda tutulmuş, kalite ve çeşitlilik geri plana atılmıştır. Bu politikalar sıklıkla düşük standartlara sahip, düşük kalitede ve çok katlı apartman bloklarının inşa edilmesiyle sonuçlanmıştır.⁸ 1970'lerden sonra devletin rolü değişmeye başlamış, konut üretiminde kaliteye olan ilgi

⁵ Yüksek Fen Kurulu Kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, www.csb.gov.tr

⁶ Kutsal, S., (2012). Türkiye'de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Bağlamında Sosyal Konuta Bakış; İstanbul Bezirganbahçe Örneğinde İrdeleme, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

⁷ UN-HABİTAT, 2009, Financing Affordable Housing in Europe, Nairobi.

⁸ Priemus, H. ve Dieleman, F., 1999, Social Housing Finance in the European Union: Developments and Prospects⁷, Urban Studies, Vol. 36, no. 4.

artmıştır. Asıl problemin konut sayısı değil, toplumsal grupların iyi kalitede konutlara ulaşamaması olduğu anlaşılmıştır. 1990'lı yılların başından itibaren çoğu devlet yatırımlarını, mevcut konut stoklarının kalitesinin arttırılmasına yöneltmiştir.⁹ Günümüze geldiğinde ise, sosyal konut hedefleri büyük oranda sürdürülebilirlik çevresinde ele alınmaya başlanmıştır. Bu çerçevede üretilen sosyal konutların hedefleri;

- Sosyal ayrımcılığın azaltılması,
- Zengin ve yoksul arasındaki farkın azaltılması,
- Sosyal kutuplaşmanın önlenmesi,
- Ortak hedeflere müşterek destek sağlanması,
- Toplumdaki ait olma hissinin arttırılması,
- İnsanlar arasındaki sosyal bağların ve güvenin arttırılması,
- Dayanışma sağlanması ve yurttaşlık sorumluluğunun geliştirilmesi,

şeklinde sıralanabilir.¹⁰

Planlama alanında ulaşılmaya çalışılan diğer hedef de üretilen sosyal konutun Mahalle kavramı içerisinde kurgulanarak kullanıcılara kendilerine ait hissedecekleri bir ortam oluşturmaktır. Mahalle kelimesinin sözlük anlamı “Bir şehrin bir kasabanın, büyükçe bir köyün bölündüğü parçalardan her biri” şeklindedir.¹¹ Yönetmelik açısından ise 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda, “Belediye sınırları içinde, ihtiyaç ve öncelikleri benzer özellikler gösteren ve sakinleri arasında komşuluk ilişkisi bulunan idarî birimi” olarak tanımlanmaktadır.¹²

Mahalle sosyal ve fiziki boyutları olan kent ve köylerdeki en küçük yerleşim birimidir. Bu birim, doğal ve/veya yapay eşiklerle tanımlanabilen, belirli nüfusu ve büyüklüğü olan kentsel bir alt bölgedir. Konut işlevinin ağırlık kazandığı bir birim olmasının yanında, konutun acil olan ihtiyaçlarının karşılandığı ekonomik ve sosyal hizmet alanlarını da barındırmaktadır. Bu birim içinde yaşayanlar, sosyal ilişkilerini gerçekleştirdikleri ortak bir mekânı paylaşmaktadırlar. Bu sebeple en küçük yerleşim

⁹ King, P., 2005, The Common Place, Ashgate Publishing Limited, Cornwall.

¹⁰ UN-HABİTAT, 2009, a.g.e.

¹¹ TDK, a.g.e.

¹² 5393 Sayılı Belediye Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr>

birimi olarak mahallede, tanış olma durumu ve komşuluk ilişkisi esastır. Mahalle büyüklüğü ile ilgili herkes tarafından kabul edilen ortak bir nüfus ve alan büyüklüğü bulunmamaktadır. Büyüklüğün belirlenmesinde, sağlıklı komşuluk ilişkilerinin kurulabileceği bir nüfus ve bireyin aidiyet duyabileceği bir alan büyüklüğü, temel belirleyicilerdir.

Türk yerleşim sisteminde mahalleler köklü bir geçmişe sahip olmakla birlikte, etkili ve belirgin mahalleler Osmanlı döneminde ortaya çıkmaktadır. Osmanlı döneminde mahalle, şehrin dokusunu oluşturan temel şehrsel birim olarak teşkilatlandırılmıştır.¹³ Mahallede yaşayanlar, birbiri ile benzer özellik gösterir, birbirlerinden sorumlulardır. Birbirlerine olan benzerlik, sınıfsal ya da statü benzerliği değil daha çok dini ve etnik benzerliktir.¹⁴ 1864 tarihli Vilayet Nizamnamesi'nde en az 50 hane bir mahalle olarak kabul edilirken, en sık rastlanan mahalle büyüklüğü otuz ile kırk haneden oluşan mahallelerdir. Mahalleler genellikle bir dini yapının etrafında halkalar şeklinde oluşurdu.¹⁵ Yapısal olarak mahalleler, bir ibadethanesi, meydanı, çeşmesi, kahvehanesi ve mektebi olan sosyal bir yapı olarak karşımıza çıkmaktadır. Hane sayısının az olması mahallede yaşayanların birbirini tanınmasını ve birlik olmalarını sağlamakta idi. Osmanlı döneminde mahalle, sosyal bağları kuvvetli bir yerleşim birimidir. Bu sayede mahalle içinde huzur, güven, birliktelik üst safhadadır.¹⁶

Modern şehircilik anlayışında, en küçük planlama ünitesi "Komşuluk" birimidir. Komşuluk birimleri bir araya gelerek İlkokul yerleşme birimini, yani diğer bir deyimle mahalleyi oluşturur. Bir komşuluk ünitesi 300-400 haneden oluşmakta ve 2-3 komşuluk ünitesi bir araya gelerek mahalleyi meydana getirmektedir. Mahallede yaklaşık 700-1000 hane yaşar ve yaklaşık 3500-5000 arasında nüfusa sahiptir. Mahallenin fiziksel büyüklüğü, yapıların tek katlı veya çok katlı olması, yapı yoğunluğu ve tasarıma göre değişmektedir. Mahallelerde, mahalle içinde yaşayanların 10-12 dakika içinde ulaşabileceği bir merkez yer alır. Bu merkezde, ilkokul, anaokulu, dini tesis, sosyal alan ve alış-veriş dükkânları gibi birimler bulunur. Alış-veriş dükkânlarının sayısı, şehir merkezine olan uzaklığa bağlı

¹³ Bek, N., (2013). Bir Yerleşim Birimi ve Yönetim Birimi Olarak Türkiye'de Mahalle, Yüksek Lisans Tezi, ÇÖMÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Çanakkale

¹⁴ Ürküt, S. , (1998). Yaşanabilir Çevre Oluşumunda Mahalle Kriterinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

¹⁵ Osmanlı Mahalleri Atlası, Doğan Burda Dergi Yayıncılık ve Pazarlama A.Ş. Bursa, 2011

¹⁶ Çadırcı , M., Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme, Anadolu Kentlerinde Mahalle (Osmanlı Dönemi) Habitat , Türkiye Ekonomik , Toplumsal ve Tarih Vakıf Yayını , İstanbul, 1996

olarak artar.¹⁷ Günümüz şehircilik anlayışında, kabul edilen mahalle nüfusu ve büyüklüğü geçmiş dönemlere göre artmıştır. Bahsedilen nüfus ve alan büyüklüğü değerleri, insanların komşuluk ilişkisi kurmalarını ve mekâna karşı aidiyet hissetmelerini sağlayacak genel kabuller olarak tanımlanabilir.

Planlama yaklaşımını oluşturan “Sosyal Konut” ve “Mahalle” kavramlarının planlama alanına yansıtılması ile alan içinde yaşayacak insanların kaliteli, güvenli ve huzurlu bir ortamda yaşaması sağlanabilecektir. İnsanlar için sadece barınabilecekleri bir mesken oluşturmanın yanı sıra alanın Mahalle kavramı içinde tasarlanması ile insanların mekâna karşı aidiyet hissedecekleri düşünülmektedir.

B.3. Plan Tasarım İlkeleri

Plan amaç ve hedefleri ile planlama yaklaşımı doğrultusunda planın tasarım ilkeleri belirlenmiştir. Bu ilkeler:

- Planlama alanında, birbiri ile uyumlu ve ideal büyüklükte yürünebilir mahalleler oluşturmak,
- Nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarını planlama alanında sağlamak,
- Çalışma alanında 5 alt bölge oluşturulmuştur. Her alt bölge bir mahalleyi temsil etmektedir. Her mahalle donatısı ile kendisine yetebilen alt bölgeler olarak tasarlanmıştır. Günlük ihtiyaca cevap verecek mahalle merkezleri tasarlanmıştır.
- Kent bütününe hizmet edecek donatı alanlarının kurgulanarak, planlama alanının kentle bütünleşmesini sağlamak,
- Planlama alanı içinde, erişim mesafelerine dikkat edilerek donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılmasını sağlamak,
- Anaokulu, ilkokul ve ortaokulların yer seçiminde ulaşım kademelenmesinin göz önünde bulundurularak mahalli servis yollarından giriş alınmasının sağlanması,
- Anaokulu, ilkokul ve ortaokulların yer seçiminde yeşil alan kurgusu da düşünülerek belirlenmiştir. Eğitim tesisleriyle ilişkili olacak şekilde park alanları kurgulanmıştır.

¹⁷ Ürküt, S. , a.g.e.

- 15-18 yaş grubuna hitap eden lise alanlarının kurgusunda merkeze yakın olması ancak merkezin tam olarak odağında yer almamasına dikkat edilmiştir.
- Sağlık tesisi alanları erişimin yüksek olduğu ana yolların kesişim noktalarında tasarlanmıştır.
- Sosyal tesisler oluşturulan ve mevcuttaki mahalle alt bölgelerine hizmet etmesi hedeflenen yeşil alanlarla ilişkili olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Ana yaya aksları, ana kademe yollardan uzak, merkezden mahalle merkezlerine yönlendirecek şekilde tasarlanmıştır.
- Yayalar için araç yollarından bağımsız konforlu ve güvenli yaya aksları oluşturmak,
- Bisiklet yollarında, yeterli standart, konfor ve güvenliği sağlamak,
- Yaya ve bisiklet yollarını donatılara erişimi yüksek olacak şekilde tasarlamak,
- Topoğrafyaya uyumlu yapılaşmayı sağlamak,
- Dere yatakları yeşil alanlar olarak değerlendirilerek korunmaya çalışılmıştır.
- Açık ve yeşil alanlarda, çeşitlilik ve bu alanlara erişilebilirliği sağlamak,
- Merkezde yer alan sosyal tesis alanının, sağlık tesisine hizmet edecek şekilde yer alacağını kurgulamak.
- Pazar alanı merkezin yoğunluğundan kısmen arındırılarak merkezin sınırına tasarlanmıştır.
- Planlama alanının kuzeyi ile güneyi arasındaki ulaşım bağlantılarını sağlamak ve 25m'lik yolun devamlılığını sağlamak,
- Planlama alanına hâkim noktalarda kamusal alanlar tasarlayarak manzara noktaları oluşturmak,
- Uygulama görmüş alanların korunarak, gelişme konut alanı bölgesi ile ilişkisinin doğru kurgulanması,
- Ulaşım hiyerarşisi kurulması çerçevesinde ulaşım kademelenmesinin topoğrafyaya uygun olarak çözümlenmesi,
- Planlama alanının kuzeyindeki bölge ile güneyindeki bölge arasındaki ilişkiyi sağlamlaştırmak için 25m'lik yol ve diğer yolların planlama alanına entegre edilmesi,

B.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Kararları

Planlama çalışmaları kapsamında, Çorlu kenti ve planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak, planlama yaklaşımı ve tasarım ilkeleri belirlenmiştir. Tüm bu çalışmalar doğrultusunda, plan amaç ve hedeflerini gerçekleştirmeye yönelik nazım imar planı kararları oluşturulmuştur.

B.4.1. Nüfus

Planlama alanında projeksiyon nüfus belirlenirken, üst ölçekli plan kararları, kentin dinamik yapısı, planlama yaklaşımı, yakın çevre yapılaşma değerleri ve konut üretme amacı gibi hususlar göz önünde bulundurulmuştur.

Çorlu İlçesi'nin nüfusu, 2016 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre **253.551 kişidir**. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı'nda 2023 yılı projeksiyon nüfusu **600.000 kişi** olarak belirlenmiştir. 7 yıllık sürede ilçenin nüfusunda 346.449 kişilik artış olacağı varsayılmaktadır. Bu durumda ilçenin nüfusu yıllık ortalama **49.493 kişi** artacaktır.

Toplu Konut Alanı olarak ilan edilen alanda TOKİ'nin öncelikli amacı kentin ihtiyacı doğrultusunda konut üretmektir. Fakat konut üretmek adına, kaliteli bir çevre oluşturma, aidiyet ve komşuluk gibi kavramların göz ardı edilmesi düşünülmemektedir. Bu sebeple, projeksiyon nüfus belirlenirken konut üretme ile söz edilen kavramlar arasındaki denge gözetilmiştir.

Projeksiyon nüfus belirlenirken dikkat edilen bir diğer husus ise planlama alanının doğu kısmında yer alan uygulama görmüş konut yapı adalarıdır. Bu alanda yer alan parsellerin imar uygulaması, önceki imar planlarına göre yapılmıştır. Bu kısım, plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla planlama alanına katılmıştır. Fakat bu kısımdaki konut yapı adalarına herhangi bir müdahale (yapılanma koşulları, sınırlar vs.) yapılmadığı için nüfus hesabının dışında bırakılmıştır.

Sonuç olarak yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda planlama alanına ilişkin projeksiyon nüfus 8200 kişi olarak belirlenmiş olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre söz konusu nüfus için gerekli asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo.15'te gösterilmiştir.

Planlama alanında, Çorlu kent yapısı da gözetilerek ortalama hane büyüklüğü 3,4 kişi, ortalama kişi başına düşen konut inşaat alanı ise 45 m² olarak kabul edilmiştir. Bu durumda, alanda ortalama konut büyüklüğü yaklaşık 150 m² olacaktır.

Tablo 15. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

ALTYAPI ALANLARI		m ² / Kişi	GEREKLİ TOPLAM ALAN (m ²)	ASGARİ BİRİM ALANI (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.60	4920	2,000-4,000
	İLKOKUL	2.00	16,400	5,000-8,000
	ORTAOKUL	2.00	16,400	6,000-10,000
	GÜNDÜZLÜ LİSE	2.00	16,400	6,000-10,000
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	82,000	-
	KAPALI SPOR TESİSİ			
	AÇIK SPOR TESİSİ			
	PASİF YEŞİL ALAN			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	DEVLET HASTANELERİ	1.60	13,120	YATAK BAŞINA (130 m ²)
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	-	1.50	12,300	-
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.75	6,150	1,000
	ORTA İBADET TERİ			2,500
TEKNİK ALTYAPI	-	2.00	16,000	-
TOPLAM		22.45	184,090	

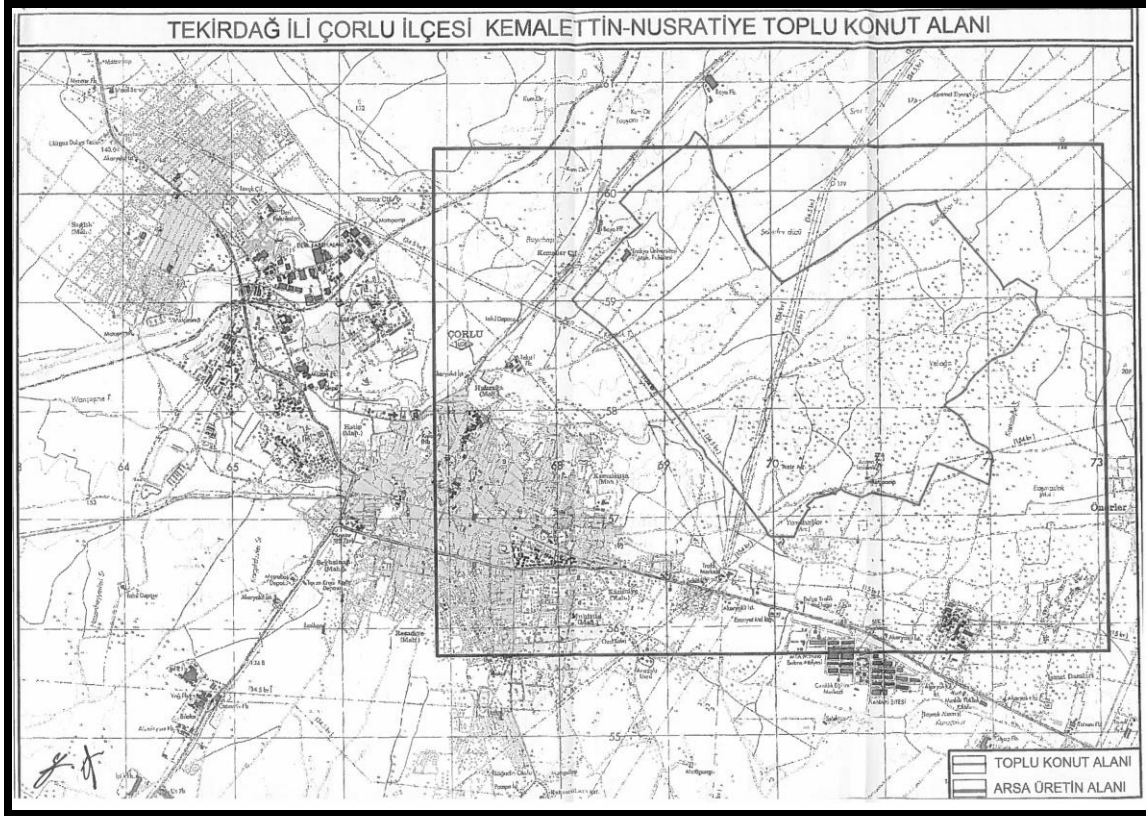
B.4.2. Plan Onama Sınırı

Plan Onama Sınırı, 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile uygun görülen Toplu Konut Alanı Sınırı içerisinde yaklaşık 170 hektarlık alanı kapsamaktadır.

B.4.3. Toplu Konut Alanı Sınırı

Toplu Konut Alanı Sınırı, 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile uygun görülerek onanan sınırdır. (Bkz. Şekil 16.)

Şekil 16. Toplu Konut Alanı Sınırı



B.4.4. Konut Alanları

Planlama alanında, belirlenen yaklaşım doğrultusunda “Mahalle” kavramı çerçevesinde bir tasarım oluşturulmuştur. Bu çerçevede, belirlenen projeksiyon nüfusun, alansal büyüklük bakımından birbiri ile dengeli, doğal ve yapay eşiklerle birbirinden ayrılan, 5 adet mahallede yaşaması kurgulanmıştır.(Bkz. Şekil 17.) Her mahallede, kullanıcılarının günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği ve sosyal ilişkiler kurabileceği bir mahalle merkezi bulunmaktadır. Ayrıca, 5 mahallenin bütününe hizmet eden semt merkezi niteliğinde bir merkez oluşturulmuştur. Nazım imar planında, planlanan 25 m ve 20 m genişliğindeki yollar, donatı alanları (lise, ortaokul, sosyal tesis vb.), park ve rekreasyon alanları mahalleleri birbirinden ayıran eşikleri oluşturmaktadır.

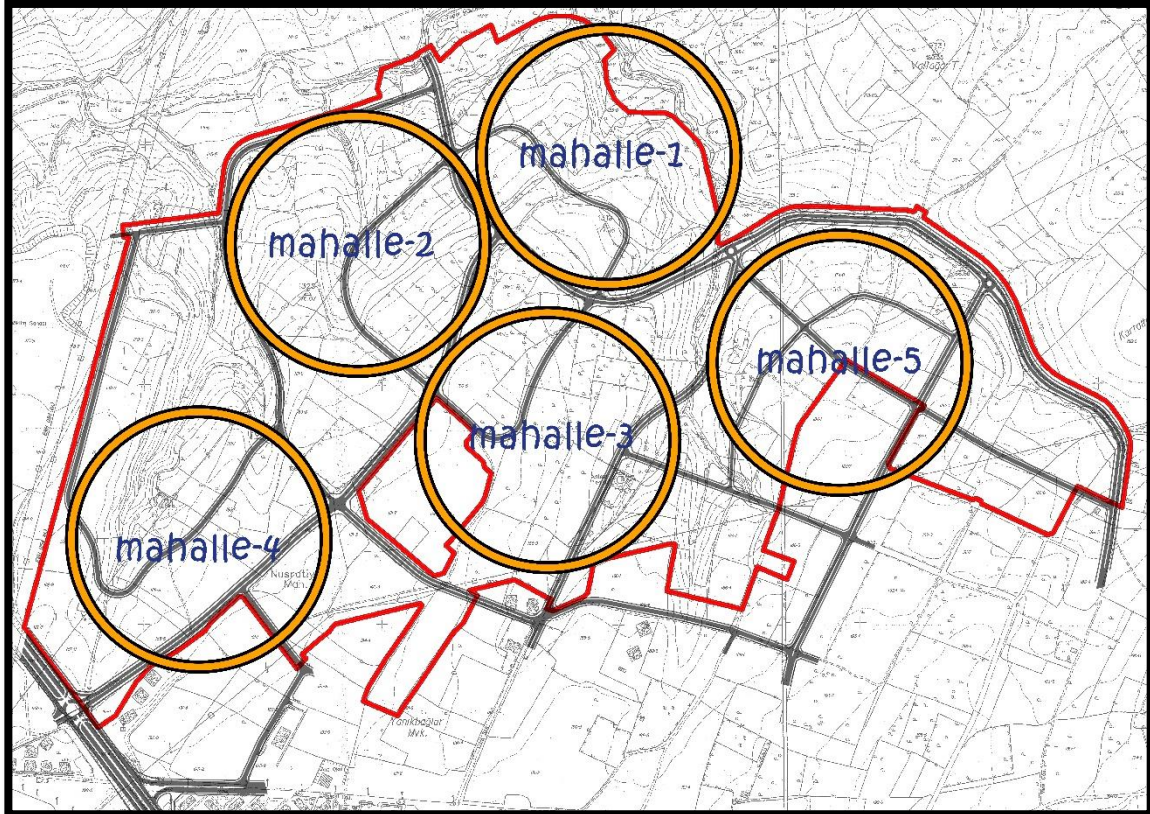
Planlama alanında, Konut Alanları için 4 farklı yoğunluk değeri belirlenmiştir. Düşük Yoğunluklu Konut Alanı olarak belirlenen alanda 115 kişi/ha yoğunluk değeri önerilmiştir. Düşük Yoğunluklu Konut Alanı 617,514.86 m² alan kaplamakta olup bu alanda yaşayacak nüfus 7.101 kişi olarak hesaplanmıştır.

Orta Yoğunluklu Konut Alanı olarak belirlenen alanda 200 ve 220 kişi/ha yoğunluk değeri önerilmiştir. 200 kişi/ha yoğunluklu konut alanı 10,855.85 m² alan kaplamakta olup bu alanda yaşayacak nüfus 217 kişi olarak hesaplanmıştır. 220 kişi/ha yoğunluklu konut alanı 25,623.50 m² alan kaplamakta olup bu alanda yaşayacak nüfus 564 kişi olarak hesaplanmıştır.

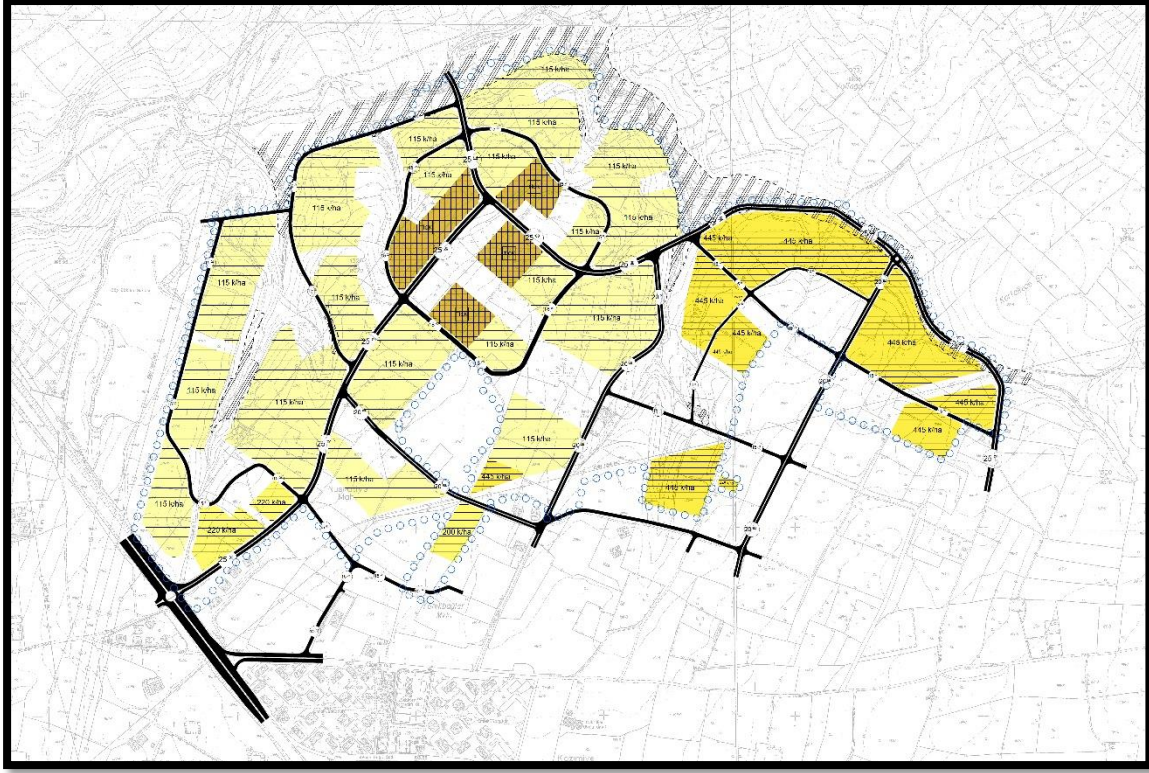
Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı olarak belirlenen alanda 445 kişi/ha yoğunluk değeri önerilmiştir. 445 kişi/ha olan Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı 223,265.20 m² alan kaplamakta olup bu alanda yaşayacak nüfus 9,935 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında, Konut Alanları haricinde Konut-Ticaret Alanları da planlanmıştır. Bu alanlarda, zemin kat kullanımının ticaret olarak kullanımına ayrılması kararlaştırılmıştır. Bu alanlarda yaşayacak kişi sayısı hesaplanırken, inşaat alanının en fazla %80'inin konut kullanımında olacağı varsayılmıştır. Böylece, bu alanlarda yaşayabilecek en çok nüfus hesaplanmıştır. Konut-Ticaret Alanları, 75,602.51 m² alan kaplamakta ve bu alanlarda yaşayacak nüfus 544 kişi olarak hesaplanmıştır. (Bkz. Tablo 16.) Planlama alanının tamamında yaşayabilecek 18,362 kişi; alanın doğusundaki uygulama görmüş alanlar nüfus hesabı dışında bırakıldığında ise 8,200 kişi olarak hesaplanmıştır.

Şekil 17. Mahalle Dağılımı Şeması



Şekil 18. Konut Alanlarında Yoğunluk Kademelenmesi



Tablo 16. Planlama Alanının Tamamında Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus

	YOĞUNLUK DEĞERİ (kişi/ha)	ALAN (m ²)	NÜFUS (kişi)
YÜKSEK YOĞUNLUK	445	223,265.20	9,935
ORTA YOĞUNLUK	220	25,623.50	564
ORTA YOĞUNLUK	200	10,855.84	217
DÜŞÜK YOĞUNLUK	115	617,514.86	7,101
TİCARET-KONUT	E:0.50	75,602.51	544
TOPLAM		952,861.92	18,362

Planlama alanının doğusunda mer'i imar planına göre uygulama yapılmış ve bu alanda uygulama sonucunda oluşmuş parseller yer almaktadır. Uygulama sonucu oluşmuş konut fonksiyonundaki parseller için emsal değeri 2, kat sayısı 10 olarak belirlenmiştir. İmar planında uygulama görmüş parsellerin, mülkiyet sınırları ve yapılaşma koşulları korunmuştur. Fakat bu durum, planlama alanın doğu kısmında uygulama görmüş yüksek yoğunluklu konut alanları ile batı kısmında uygulama görmemiş düşük yoğunluklu konut alanları arasında yoğunluk kademelenmesi açısından dengesizliğe neden olmaktadır. İleride bu dengesizliği ortadan kaldırmak adına yüksek yoğunluğun (emsal 2.00), düşük

yoğunluklu (emsal 0.50) alanlara aktarımını sağlamak için TOKİ mülkiyetlerinde imar transferi yapılacağı öngörülmektedir. Mevcut durumda yüksek yoğunluklu konut yapı adalarına müdahale edilmemiş ve nüfus hesabı dışında bırakılmıştır. Fakat müdahale edilebilen kısımda, hesaplanan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının üzerinde donatı alanı ayrılmıştır. İlerleyen süreçte imar transferinin gerçekleşmesi durumunda, imar aktarılan kısımda donatı ihtiyacının oluşmaması amaçlanmıştır.

B.4.5. Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanında Ticaret Alanları, hizmet ettikleri ölçeğe ve türe göre 2'e ayrılmaktadır. Planlama alanının merkezini oluşturan ve planlama alanı ile birlikte tüm kente hizmet edecek fonksiyonları barındıran alanlar, T1 Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. T1 Ticaret Alanı'nın kuzey ve doğu çeperinde merkezin devamı niteliğinde Konut-Ticaret Alanları önerilmiştir. Mahalle ölçeğinde hizmet verecek, mahallelinin günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik fonksiyonlar barındıran ticaret alanları ise T2 Ticaret Alanı olarak belirlenmiştir. Bu iki ticaret alanının yanı sıra, planlama alanının kentin çeperinde yer alması ve yakınında bir pazar alanı olmaması sebebiyle, alanda Pazar Alanı da önerilmiştir.(Bkz. Şekil 19.) Ticaret alanlarında, yanıcı, patlayıcı ve çevre sağlığı bakımından olumsuz faaliyet gösterecek imalathaneler, depolar, vb. yapıların yapılması önerilmemektedir.

T1 Ticaret Alanları, planlama alanının merkezinde Ticaret + Konut Alanlarıyla bir bütün halinde ticaret aksı oluşturacak şekilde kurgulanmıştır. Kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda planlanan bu aks, kuzeyinde sağlık alanı ve sosyal tesis alanı, güneyinde ise konut alanı ile sınırlandırılmıştır.(Bkz. Şekil 19.) T1 Ticaret Alanlarında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirtilen; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alış-veriş merkezleri, perakende ticaret gibi ticari birimler; otel ve konaklama tesisleri gibi turizm tesisleri; sinema, tiyatro, müze, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler; lokanta, restoran, kafe, düğün salonu gibi eğlence-dinlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin fonksiyonların yer alması önerilmektedir. T1 Ticaret Alanları, 14,734.95 m² alan kaplamaktadır.(Bkz. Tablo 17.)

T2 Ticaret Alanları, mahalle merkezinde yer alarak bulunduğu mahalleye hizmet verecek şekilde kurgulanmıştır. Mahalle kavramı doğrultusunda, mahalle merkezleri

yürüme mesafeleri gözetilerek planlanmıştır. T2 Ticaret Alanlarında mahalle ölçeğinde hizmet edecek perakende ticaret ve hizmet birimlerinin yer alması önerilmektedir. T2 Ticaret Alanları, 10,654.93m² alan kaplamaktadır.(Bkz. Tablo 17.)

Ticaret-Konut Alanları (TİCK), planlama alanı merkezini içine alacak biçimde kuzeydoğu-güneybatı ekseninde konumlandırılmıştır. Bu alanlarda yer alan yapıların sadece zemin katlarında ticaret kullanımına yer verilecektir. Konut kullanımının oranı ise toplam inşaat alanının %80'ini geçmeyeceği öngörülmektedir. Zemin katlarda yer alacak ticaret kullanımında; ofis-büro, perakende ticaret, lokanta, restoran, kafe, banka, finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin fonksiyonlar; müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesislerin yer alması önerilmektedir. Ticaret-Konut Alanları 75,602.51 m² alan kaplamaktadır. (Bkz. Tablo 17)

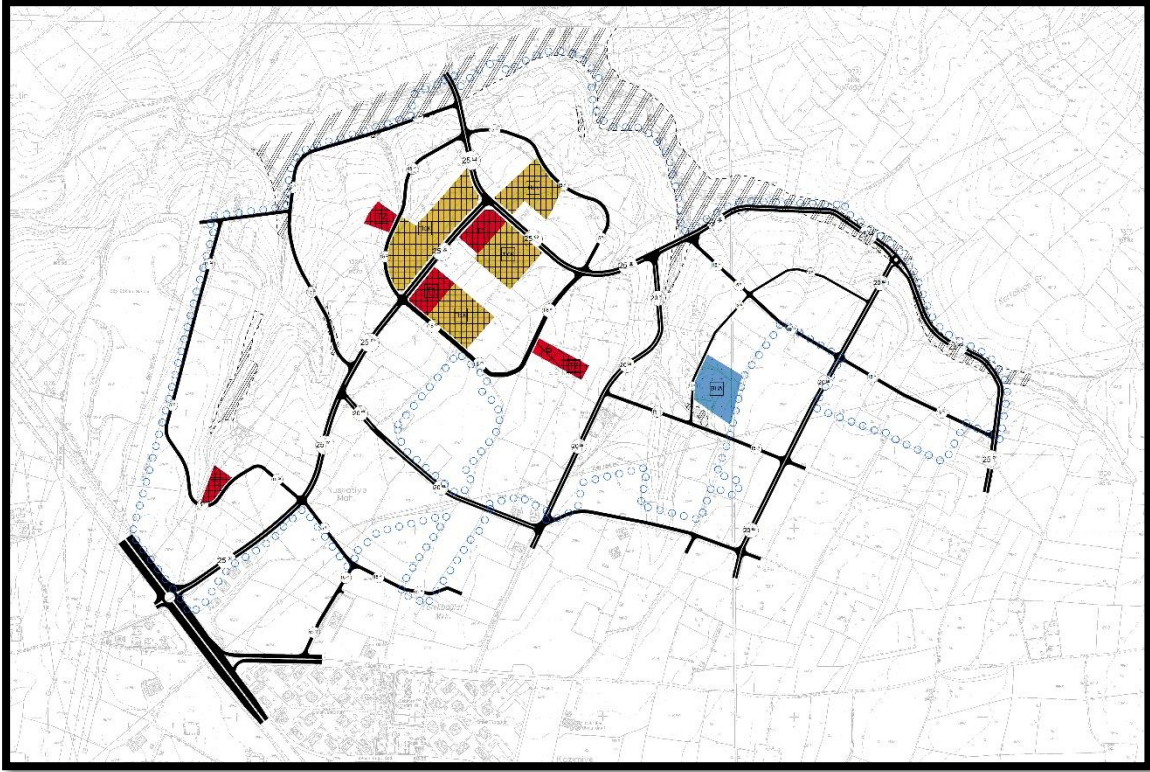
Planlama alanı, kentin çeperinde yer almakta ve yakınında pazar alanı bulunmamaktadır. Bu sebeple, planlama alanında yaşayacak insanların pazar alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik, planlama alanı merkezinde Pazar Alanı önerilmiştir.(Bkz. Şekil 19.) Pazar Alanı, çok amaçlı kamusal kullanım alanı olarak kurgulanmıştır. Bu alan, sosyal-kültürel aktivitelerin yapıldığı, yerel ürünlerin pazarlandığı açık ticaret alanıdır. Bu alan, gerekli altyapının hazırlanması şartıyla otopark alanı olarak da kullanılabilir. Pazar Alanı, 3,236.13 m² alan kaplamaktadır.(Bkz. Tablo 17.)

Planlama alanında 14,389.24 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Bu alanda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen kullanımlar yer alabilir. (Bkz. Tablo 17.)

Tablo 17. Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)
T1 TİCARET ALANI	14,734.95
T2 TİCARET ALANI	10,652.93
TİCARET-KONUT ALANI (TİCK)	75,602.51
PAZAR ALANI	3,236.13
BELEDİYE HİZMET ALANI	14,389.24
TOPLAM	118,617.76

Şekil 19. Kentsel Çalışma Alanı

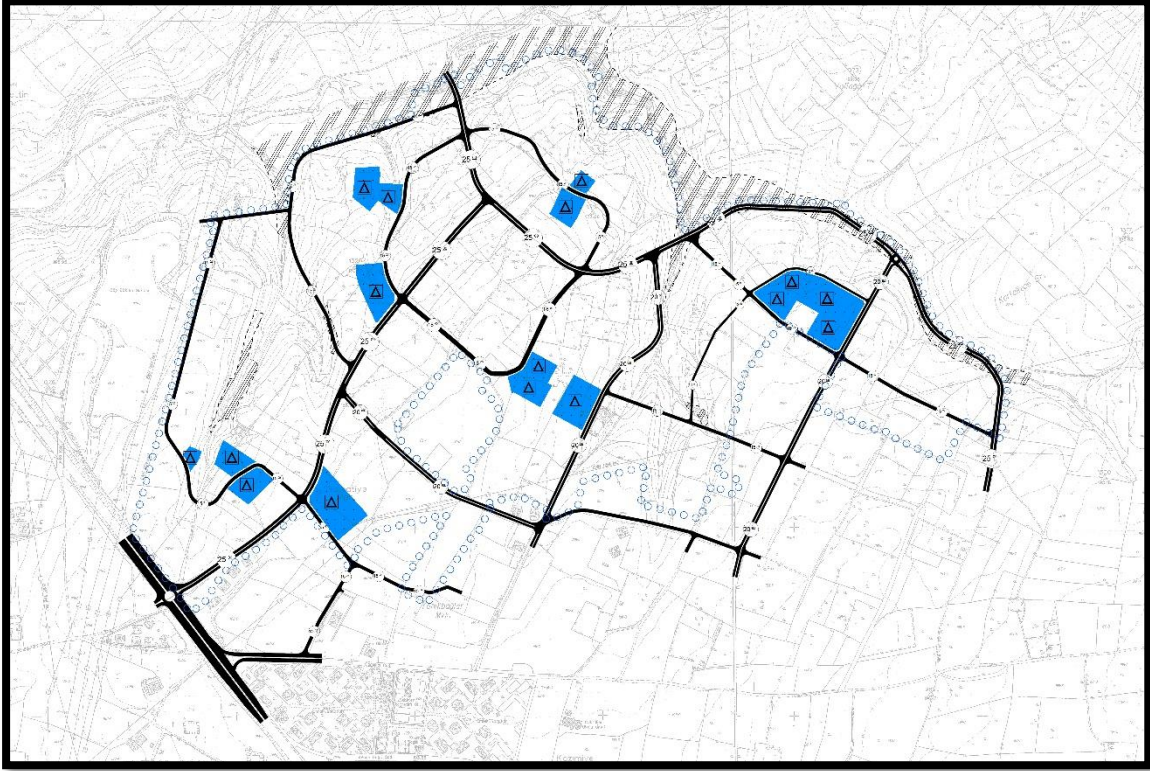


B.4.6. Eğitim Tesisleri Alanları

Planlama alanında, Mahalle yaklaşımı doğrultusunda, her mahallede 1 adet ilkokul ve 1 adet anaokulu tesisinin olması toplamda 5 adet ilkokul ve 5 adet anaokulu tesisi kurgulanmıştır. Böylece, daha tanımlı mahalleler oluşturulmaya çalışılmıştır. Bunun yanı sıra, belirlenen projeksiyon nüfus için gerekli olan 2 adet Lise Alanı ve 4 adet Ortaokul Alanı da ayrılmıştır.(Bkz. Şekil 20.) Planlanan eğitim tesislerinin toplam alan büyüklüğü, hesaplanan projeksiyon nüfusun ihtiyacından fazladır. Bunun sebebi ileride TOKİ tarafından yapılması öngörülen imar transferi sonucunda, imar transfer edilen bölgede eğitim donatısı eksikliğinin yaşanmasını önlemektir. Meri Nazım İmar Planı'nda toplam 60,134.89 m² olan Eğitim Tesisleri Alanı, teklif planda 106,135.54 m² olacak şekilde planlanarak mer'i plana göre ciddi bir artış sağlanmıştır.

Eğitim tesislerinin alan içindeki dağılımında erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve konforuna dikkat edilmiştir. Bu amaçla, tesislere ulaşım taşıt yolunun yanı sıra yaya aksları ve yeşil alanlarla desteklenmiştir. Böylece, yayaların bu tesislere güvenli ve konforlu bir şekilde erişimi sağlanmıştır. Bu tesislerin türü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

Şekil 20. Eğitim Tesisleri Alanları



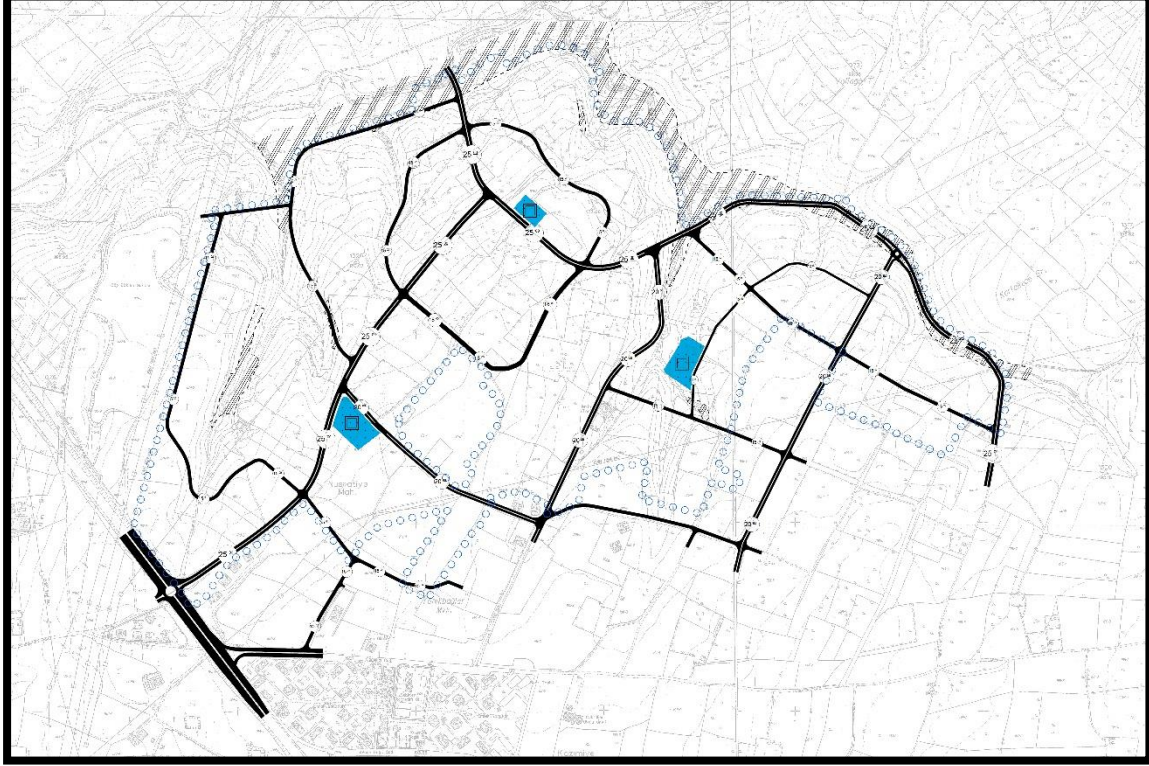
B.4.7. Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre belirlenen projeksiyon nüfus için gerekli olan sağlık tesisi alanı 13,120 m²'dir. Planlama alanında 20,337.88 m² büyüklüğünde sağlık tesisi alanı planlanmış olup, 3 ayrı tesis olacak şekilde çevresine hizmet edeceği düşünülerek önerilmiştir. Aile Hekimliği Uygulama Yönetmeliği'ne göre, Aile Sağlığı Merkezleri için planlama alanında ayrı alan oluşturmak gerekmemektedir. Aile Sağlığı Merkezleri, ihtiyaç dâhilinde konut alanları veya ticaret alanları içinde çözülecektir. Planlanan sağlık tesislerinin toplam alan büyüklüğü, hesaplanan projeksiyon nüfusun ihtiyacından fazladır. Bunun sebebi ileride TOKİ tarafından yapılması öngörülen imar transferi sonucunda, imar transfer edilen bölgede sağlık donatısı eksikliğinin yaşanmasını önlemektir.

Planlama alanında önerilen 3 ayrı bölgedeki sağlık tesisinin, planlama alanı dışındaki kentin diğer parçalarına da hizmet etmesi amaçlanmaktadır. Tüm kent halkının kullanacağı bu tesisler ile planlama alanı kentten soyutlanmamış ve kentle bütünleşmiş olacaktır. Bu durumu sağlamak adına sağlık tesisi alanları, kentin planlama alanı ile

ilişkisini kuran 25 m ve 20 m genişliğindeki ulaşım aksları üzerinde önerilmiştir.(Bkz. Şekil 21.)

Şekil 21. Sağlık Tesisleri Alanları



B.4.8. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanının kentle bütünleşmesini sağlamak ve alanda yaşayacak insanların sosyal ilişkilerini geliştirebilecekleri alanlar oluşturmak adına, çalışma alanı içinde hem alana hem de kent bütününe hizmet edecek sosyal ve kültürel tesis alanları önerilmiştir. (Bkz. Şekil 22.)

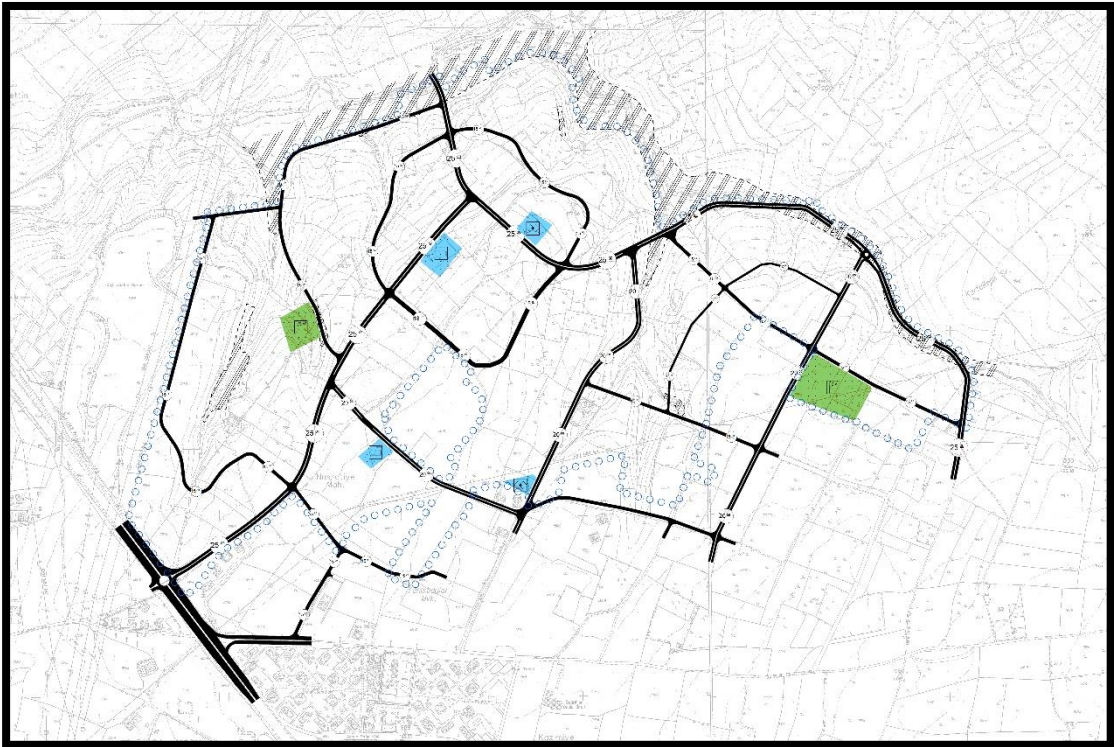
Planlama alanın merkezinde ve güneyinde olmak üzere toplam 10,533.05 m² büyüklüğünde 2 Kültürel Tesis Alanı önerilmiştir. Bu alanlarda; kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser-konferans-kongre salonları, sinema, tiyatro gibi fonksiyonların yer alması önerilmektedir.

Planlama alanının merkezinin kuzeydoğusunda ve alanın güneyinde toplam 7,172.54 m² büyüklüğünde 2 adet sosyal tesis alanı önerilmiştir. Sosyal Tesis Alanı'nda;

yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonların yer alması önerilmektedir.

Mahalle merkezlerinde yer alan ibadet alanları, buldukları mahalleye; planlama alanının merkezinde yer alan ibadet alanı ise planlama alanı bütününe hizmet verecektir. İbadet alanları, buldukları konumda yer alan açık ve yeşil alanlarla ilişkilendirilmiş olup; bu sebeple uygulama aşamasında, yakınında yer alan açık ve yeşil alanlar ile bütünleşecek şekilde uygulama yapılmasına dikkat edilmesi önerilmektedir.

Şekil 22. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

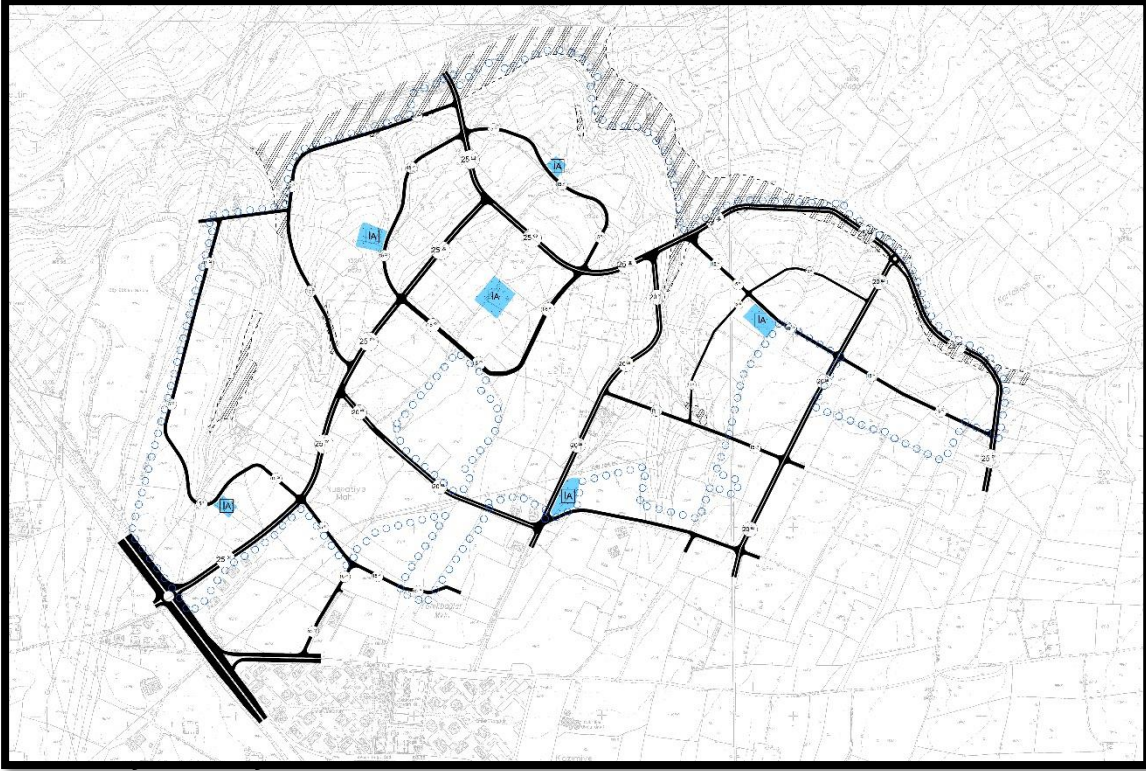


Planlama alanının batısında ve kuzeybatısında oluşturulan spor tesisi alanları önerilmektedir. Bu alanda kent bütününe hizmet edecek futbol, basketbol, voleybol, yüzme havuzu, teniz kortu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı tesisler ile yardımcı birimler ve açık spor tesislerinin yer alması önerilmektedir. Spor Tesisi ve Sosyal Tesis Alanları, komşuluğunda bulunan park ve ticaret alanları ile ilişkilendirilerek kompleks bir yapı oluşturulmaya çalışılmıştır. Toplam 31,533.94 m2 büyüklüğünde 2 adet spor tesisi planlanmıştır.

B.4.9. İbadet Alanları

Planlama alanında, her mahallenin merkezinde ve ek olarak alanın merkezinde yer alacak şekilde toplam 6 adet ibadet alanı önerilmiştir.(Bkz. Şekil 24.) Meri Nazım İmar Planı'nda 14,133.49 m² büyüklüğünde 2 adet olan İbadet Alanı, bu planla 21,867.87 m² büyüklüğünde 6 adet olacak şekilde planlanarak mer'i plana göre ciddi bir artış sağlanmıştır. Ayrıca planlanan camilerin toplam alan büyüklüğü, hesaplanan projeksiyon nüfusun ihtiyacından fazladır. Bunun sebebi ileride TOKİ tarafından yapılması öngörülen imar transferi sonucunda, imar transfer edilen bölgede cami donatısı eksikliğinin yaşanmasını önlemektir.

Şekil 23. İbadet Alanları



Açık ve yeşil alanlar genel olarak; insanların yaşantısını sürdürdüğü kent ve kasabalarda, üzerine yapı yapılmış alanlar dışında kalan ya doğal durumda bırakılmış ya da tarımsal ve konut dışı dinlenme amaçlarına ayrılmış, insanların gezmesine ve çocukların oynamasına ayrılmak için kent yönetimlerince düzenlenen gezilik, ağaçlı yol gibi ortak kullanım alanlarıdır (Keleş,1990).

Kentte yaşayanların psikolojik açıdan dinlenmesi, rekreatif faaliyetlerde bulunması ve sosyo-kültürel açıdan gelişimi üzerine açık ve yeşil alanların etkisi büyüktür. Açık

alanlar, sosyal kaynaşmayı sağlar, toplumsal gelişmeyi körükler, ekonomik amaç ve aktiviteleri destekler. Açık ve yeşil alanlar kentin birçok fiziksel, psikolojik sağlık sorunları için çok yönlü görevleri yerine getirir. Kent bütünlüğüne fiziksel denge sağlarlar; yerleşim alanlarına mikroklimatik özellik kazandırır; havanın kirlenmesini önler; ışık, hava, gürültü kirliliğinin önlenmesinde ve yaya güvenliğinin sağlanmasında önemli bir rol oynarlar; rekreasyonel amaçlar için organize edilmiş dış mekânı sağlarlar; yerleşim alanlarına organik bir doku ve estetik değerler kazandırır.¹⁸

Planlama alanında, açık ve yeşil alanlar belirli bir hiyerarşik sistem içinde planlanmıştır. California State Park and Recreation Commission tarafından açık ve yeşil alanlar kenti meydana getiren sosyal üniteler ile kenti de içine alan bölge ihtiyaçlarıyla ilgili olarak yapılacak sınıflamaya göre 6 grup içinde toplanmıştır. Bu gruplar; Çocuk Bahçeleri, Mahalle Rekreasyon Merkezi, Mahalleler Kümesine Ait Rekreasyon Merkezi, Kent Parkı, Özel Kullanım Alanları, Bölge Parkı şeklindedir. Planlama alanının büyüklüğü ve nüfusu göz önünde bulundurulduğunda ilk 3 grup, planlama alanında uygulanmaya çalışılmıştır.

- **Çocuk Bahçeleri:** Okul çağından önceki çocukların faydalanması için düzenlenen, onların hayal gücünü geliştirmeye yarayan ve fiziksel aktivitelerine yardım eden küçük alanlardır. Nazım imar planında bu tip alanlar için ayrı yer ayrılmamıştır. Bu alanların konut yapı adalarının içinde, yapı adasının büyüklüğü göz önünde bulundurularak ihtiyaç dâhilinde çözülmesi önerilmektedir.
- **Mahalle Rekreasyon Merkezi:** Birinci planda 6-14 yaş aralığındaki çocuklar, ikinci planda ise gençler ve erginlerin rekreasyonel faaliyetlerine olanak sağlayan alanlardır. Bu tip alanların içinde, okul çağından önceki çocuklar için de küçük bir kısım ayrılabilir. Nazım imar planında, her mahallenin merkezinde, toplum faaliyetlerine zemin teşkil edecek şekilde planlanmıştır. Bu alanlar, mahalle merkezlerinde yer alan ilkokul alanları, ibadet alanları ve ticaret alanları ile ilişkilendirilerek okul saatleri dışında diğer sosyal grupların yararlanmasına da olanak sağlanmıştır. Böylece, oyun alanı-park-okul ve diğer donatıların kombinasyonu ile mahalle eğlen-dinlen merkezi oluşturulmuştur.

Bu alanlar, nazım imar planında Açık ve Yeşil Alanlar lejantında önerilmiştir. Mahalle merkezlerinde yer alan açık ve yeşil alanlar, aktif yeşil alan olarak

¹⁸ Öztan, Y., 1974. "Hipodrom ve Golf Kulübü" Peyzaj Mimarlığı Dergisi, Cilt:5, Sayı : 1 Tisa Matbaacılık Sanayi, Ankara.

düzenlenecek olup; bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak şekilde hazırlanacak peyzaj projelerine göre uygulama yapılacaktır.

- **Mahalleler Kümesine Ait Rekreasyon Merkezi:** Bu alanlar, birkaç mahalleye birden hizmet edebilecek ölçüdedirler. Bu alanlar öncelikle gençler ve erginler için rekreasyonel faaliyetlere imkân verirler. Ayrıca genel olarak da çocuk oyun alanına yer verilebilir. Mahalle parkına oranla büyük olan ve geniş çapta rekreasyonel faaliyetler için iç ve dış rekreasyon olanağı sağlarlar. Bu alanlar, planlama alanının 3 noktasında planlanmıştır. Planlama alanının kuzeyinde, kuzeydoğusunda ve doğusunda planlanan bu alanlar, planlama alanı ile etrafının bütünleşmesine olanak sağlayacaktır.

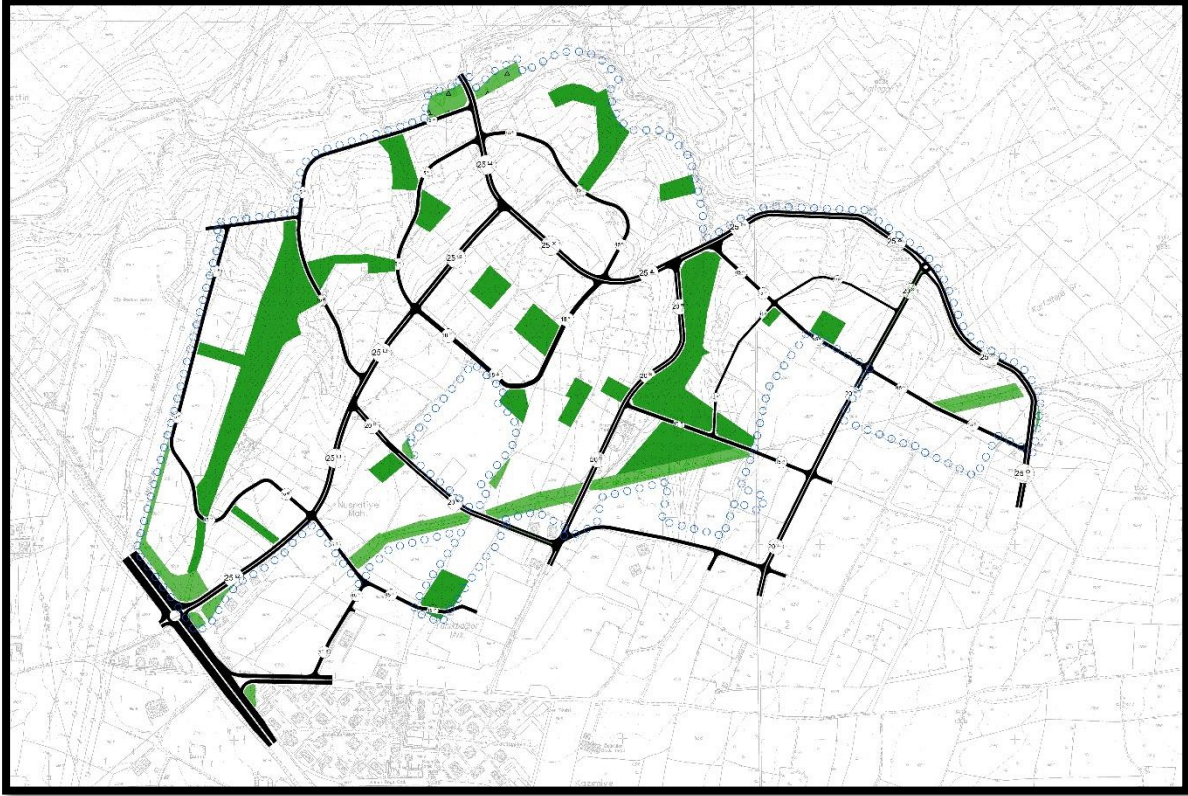
Bu alanlar, nazım imar planında Rekreasyon Alanı lejantında önerilmiştir. Rekreasyon Alanları'nda; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, sportif faaliyetlere ilişkin tesisler ve otopark alanları yer alabilecek olup, hazırlanacak peyzaj projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Planlama alanında yer alan dere yatağı veya eğimli bölgelere aktif yeşil alanlar önerilerek birbirleri ile bağlantı oluşturacak şekilde yaya aksları oluşturulmuştur. Dikkat edilen diğer bir husus da planlama alanının merkezine yakın konumdan geçen kuzey güney eksenini boyunca dökülen derenin yeşil alan olarak önerilmesi ile dere hattı boyunca bir gezinti alanı elde edilmiştir. Bu yeşil alandan mahalle içlerine doğru yeşil akslar uzatılarak mahallelerde yaşayan nüfusun yeşil alana erişimi kolaylaştırılmış ve mahalleler için havalandırma kanalları oluşturulmuştur.

Ulaşım aksları arasındaki refüjler pasif yeşil alanları oluşturmaktadır.(Bkz. Şekil 24.) Bu alanlarda ağaçlandırma ve diğer bitkilendirme çalışmaları yapılacak olup, hiçbir yapı yapılamaz. Ayrıca, planlama alanından geçen enerji nakil hatlarının altı da pasif yeşil alan olarak planlanarak, hatların geçtiği mahalleler için havalandırma kanalları oluşturulmuştur.

Planlama alanının kuzeybatısında eğim, yapı yasaklı alan ve dere yatağı olması sebebiyle önerilen park alanı, etrafında yer alan spor alanı, eğitim alanları ve ticaret alanı ile ilişkilendirilmiştir. Bu kısmın bir bütün olarak düşünülüp, birbiri ile uyumlu bir tasarım yapılması önerilmektedir. (Bkz. Şekil 24.)

Şekil 24. Açık ve Yeşil Alanlar



B.4.11. Ulaşım

Planlama alanında, belirlenen planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri doğrultusunda ulaşım sistemi kurgulanmış; ulaşım kademelenmesi oluşturularak yaya ve araç ilişkisi en aza indirgenmeye çalışılmıştır. Taşıt ulaşımına alternatif olarak bisiklet kullanımını yaygınlaştırmak için bisiklet yollarının oluşturulması önerilmektedir. Ulaşım kademelenmesini oluşturan taşıt yolları şu şekildedir:

- **Semt Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde):** Planlama alanını, kentin diğer bölgelerine (kent merkezi, iskan alanları, sanayi vb.) bağlayan yollardır. Nazım imar planında, planlama alanının batı sınırını oluşturan 25 m genişliğindeki taşıt yolu ile planlama alanının güneybatısı ile kuzeydoğusu arasındaki bağlantıyı sağlayan 25 m genişliğindeki taşıt yolu bu gruba girmektedir.
- **Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol):** Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak semt dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır. Nazım imar planında, 20 m, 18 m ve 15 m genişliğindeki taşıt yolu bu gruba girmektedir.

- **Erişim Yolları (Sokak):** Yapı adalarına doğrudan erişimi sağlayan yollardır. Ulaşım ağının en uç noktalarını oluştururlar. Nazım imar planında, 12 m genişliğindeki sokaklar bu grubu oluşturur.

Ulaşımında erişilebilirlik bir yerden, başka bir yere istenilen sürede, ekonomik, güvenli, konforlu ve çevresine zarar vermeden gidilecek yerin yakınına yaklaşabilmek, olarak tanımlanmaktadır.¹⁹ Planlama alanında ulaşım sistemi oluşturulurken belirtilen erişilebilirlik ölçütleri uygulanmaya çalışılmıştır. AB Kentli Hakları Deklarasyonu'nun ulaşımına ilişkin hükümleri doğrultusunda özel araçlar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan birbiri ile uyumlu bir ulaşım sisteminin sağlanması hedeflenmiştir.

Nazım imar planında yer alan 25 m genişliğindeki taşıt yolları, planlama alanı için 1. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup; planlama alanını kentin diğer bölgelerine bağlayan Semt Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde) görevini üstlenmektedirler. Planlama alanının batı sınırı boyunca geçen 25 m genişliğindeki taşıt yolu, çalışma alanını kuzeyde Üniversite Alanına ve güneyde Esentepe mahallesine bağlamaktadır. Bu yolun giriş ve çıkış noktaları planlama alanının çevresindeki planlı alan ile uyumlu olması açısından, mer'î plana entegre olacak şekilde planlanmıştır.

Kent bütününe ait imar planlarında 25 m genişliğindeki taşıt yolu, planlama alanının çeperinde olacak şekilde planlanmış olup; mevcut durumda yolun uygulaması yapılmamıştır. Bu taşıt yolunun sürekliliği planlama alanında korunmuş, fakat imar planlarında belirlenen güzergâh değiştirilmiştir. Bu yolun güzergâhı planlama alanında, araçların hızlı gitmesini önleyecek ve mahalleleri ayıran bir yapay eşik olmasını da sağlayacak şekilde belirlenmiştir.(Bkz. Şekil 25.)

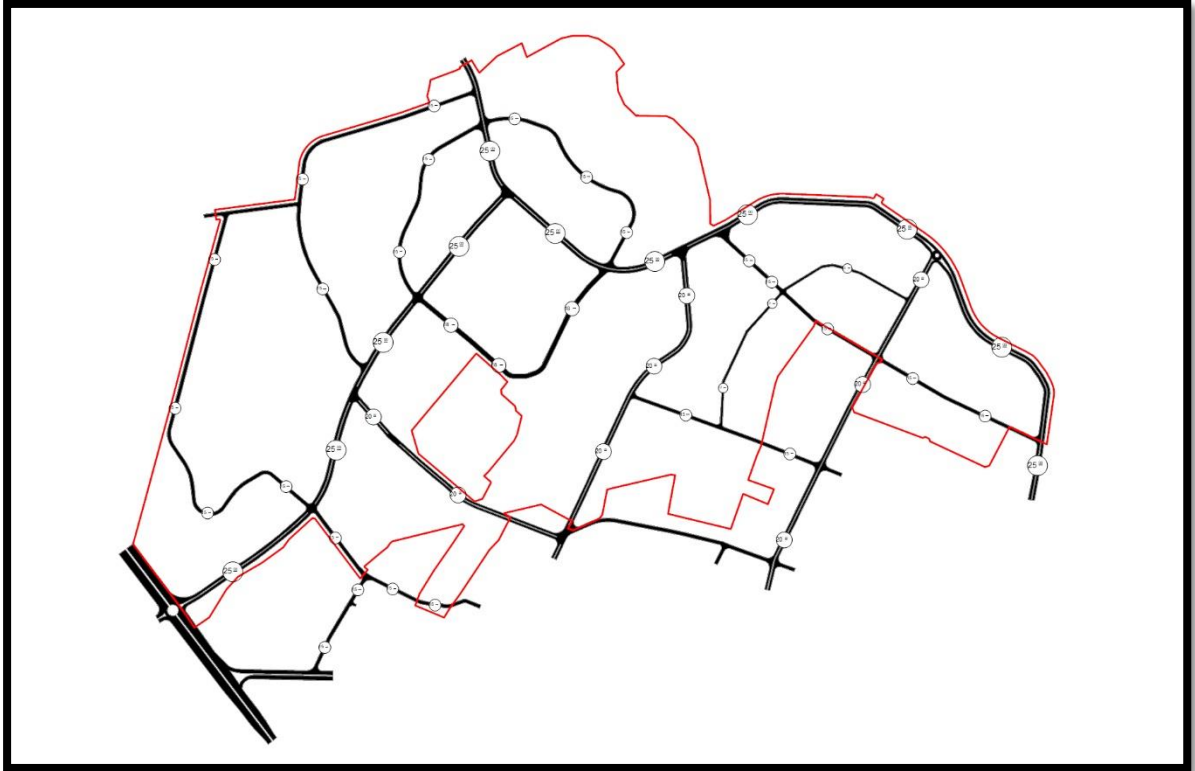
20 m, 18 m ve 15 m genişliğindeki taşıt yolları, planlama alanı için 2. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup; Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol) görevini üstlenmektedirler. Erişim yollarının, bu yollara bağlanması ile mahalleler içindeki trafiğin ana yollara aktarılması sağlanmıştır. 20 m, 18 m ve 15 m genişliğindeki taşıt yolları, anayollara (25 m

¹⁹ Turan, N., 2011. Kentsel Makroformu Yönlendirmesi Bakımından Ulaşım, Bitirme Tezi, M.S.G.S.Ü., Şehir ve Bölge Planlama, İstanbul.

genişliğindeki yollar) belli noktalarda bağlanacak şekilde planlanarak, anayolların sürekliliği korunmuş ve trafik güvenliği sağlanmıştır.(Bkz. Şekil 25.)

Nazım imar planında, 12 m genişliğindeki yollar, planlama alanı için 3. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup, bu yollar yapı adalarına doğrudan erişim sağlayan sokak görevini üstlenmektedirler. Bu yollar, doğrudan ana yollara bağlanmamakta, toplayıcı yola bağlanmaktadır. Ayrıca orta yoğunluklu konut alanlarında topoğrafya ile uyumlu sokaklar oluşturulmuştur. Planlama alanının bu kısmında uygulanan bu yol sistemi ile konut alanları içinde trafik yoğunluğunu azaltma, mahremiyet ve güvenliğin sağlanması gibi olguların gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Bu da çocuklar için güvenli ve tanımlı bir sokak dokusu ve oyun alanı meydana getirir. Ayrıca, sokak olgusu komşuluk ilişkisi ve sosyal etkileşimin artmasını da sağlamaktadır.(Bkz. Şekil 25.)

Şekil 25. Ulaşım Şeması



B.4.12. Afet Tehlikeli Alanlar

Planlama alanının jeolojik ve jeoteknik yapısı incelendiğinde; Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Mie-e ve Qal-e alanları ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt gerektiren alanlar olarak belirlenmiştir. Vadi tabanları, su taşkını riskli alanlar, yüksek eğimli (%40'tan fazla) alanlar ve zemin yapısı yumuşak (bataklık) alanlar, bu alanları

oluşturmaktadır. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu`nda bu alanların rekreasyon alanı olarak değerlendirilmesi önerilmektedir. Nazım imar planında, bu alanlar Yapı Yasaklı Alanlar olarak belirlenmiş ve bu alanlarda herhangi bir yapılaşma önerilmemiştir.

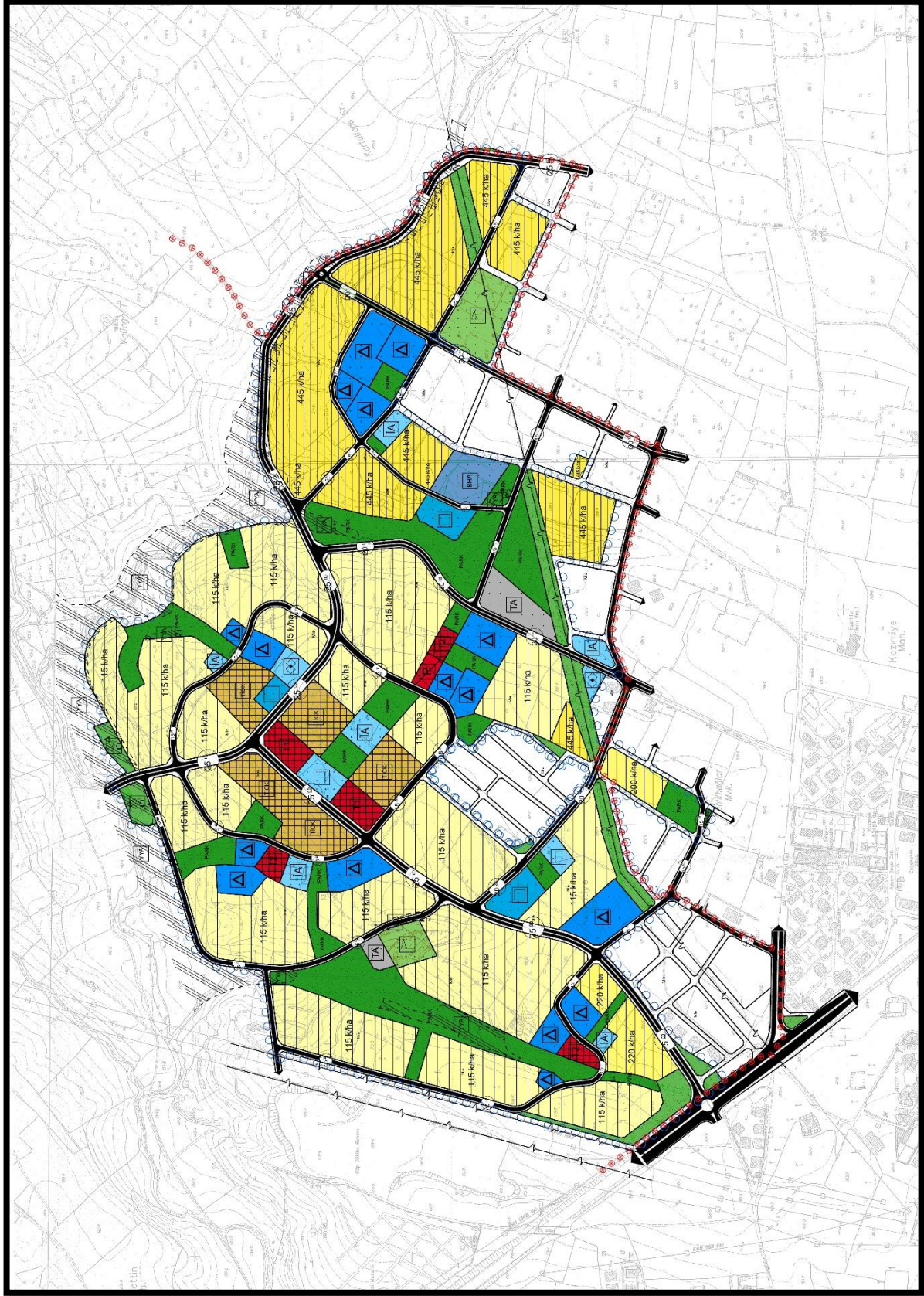
B.4.13. Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında, kentin ve alanın ihtiyaçları doğrultusunda mer'î plandan bulunan teknik alt yapı alanının yeri korunmuştur. Teknik Altyapı Alanlarında, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak yeraltı ve yerüstü tesisleri yer alacaktır.

B.4.14. Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşağı

Planlama alanında, güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda, 154 kV gerilime sahip 1 adet enerji nakil hattı geçmektedir. Bu hatlarla ilgili olarak Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 21.04.2014 tarih ve 001738 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. Nazım imar planında, enerji nakil hatlarının altında herhangi bir yapılaşma önerilmemiş; bu alanların park alanı olması önerilmiştir.

Şekil 26. Nazım İmar Planı



KAYNAKÇA

- 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu
- 2014-2023 Trakya Bölge Planı Taslağı Raporu
- T.C. Başbakanlık Afet Ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı, www.deprem.gov.tr
- T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, www.mgm.gov.tr
- Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr
- Çorlu (Tekirdağ) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı`na ait Analitik Etüt Raporu
- Maslow`un ihtiyaçlar hiyerarşisi piramidi, 1943
- TDK, Güncel Türkçe Sözlük
- Tosun, E. K., 2006, Türkiye`de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı, e-dergi, Yıl:2 Sayı:2, <http://www.paradoks.org>.
- Keleş, R., (2010). Kentleşme Politikası, 11. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Yüksek Fen Kurulu Kararları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, www.csb.gov.tr
- Kutsal, S., (2012). Türkiye`de Dar Gelirlilerin Konut Sorunu Bağlamında Sosyal Konuta Bakış; İstanbul Bezirganbahçe Örneğinde İrdeleme, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- UN-HABİTAT, 2009, Financing Affordable Housing in Europe, Nairobi.
- Priemus, H. ve Dieleman, F., 1999, Social Housing Finance in the European Union: Developments and Prospects7, Urban Studies, Vol. 36, no. 4.
- King, P., 2005, The Common Place, Ashgate Publishing Limited, Cornwall.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, <http://www.mevzuat.gov.tr>
- Bek, N., (2013). Bir Yerleşim Birimi ve Yönetim Birimi Olarak Türkiye`de Mahalle, Yüksek Lisans Tezi, ÇÖMÜ Sosyal Bilimleri Enstitüsü, Çanakkale
- Ürküt, S. , (1998). Yaşanabilir Çevre Oluşumunda Mahalle Kriterinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Osmanlı Mahalleri Atlası, Doğan Burda Dergi Yayıncılık ve Pazarlama A.Ş. Bursa, 2011
- Çadırcı , M., Tarihten Günümüze Anadolu`da Konut ve Yerleşme, Anadolu Kentlerinde Mahalle (Osmanlı Dönemi) Habitat , Türkiye Ekonomik , Toplumsal ve Tarih Vakıf Yayımları , İstanbul, 1996
- Turan, N., 2011. Kentsel Makroformu Yönlendirmesi Bakımından Ulaşım, Bitirme Tezi, M.S.G.S.Ü., Şehir ve Bölge Planlama, İstanbul

