

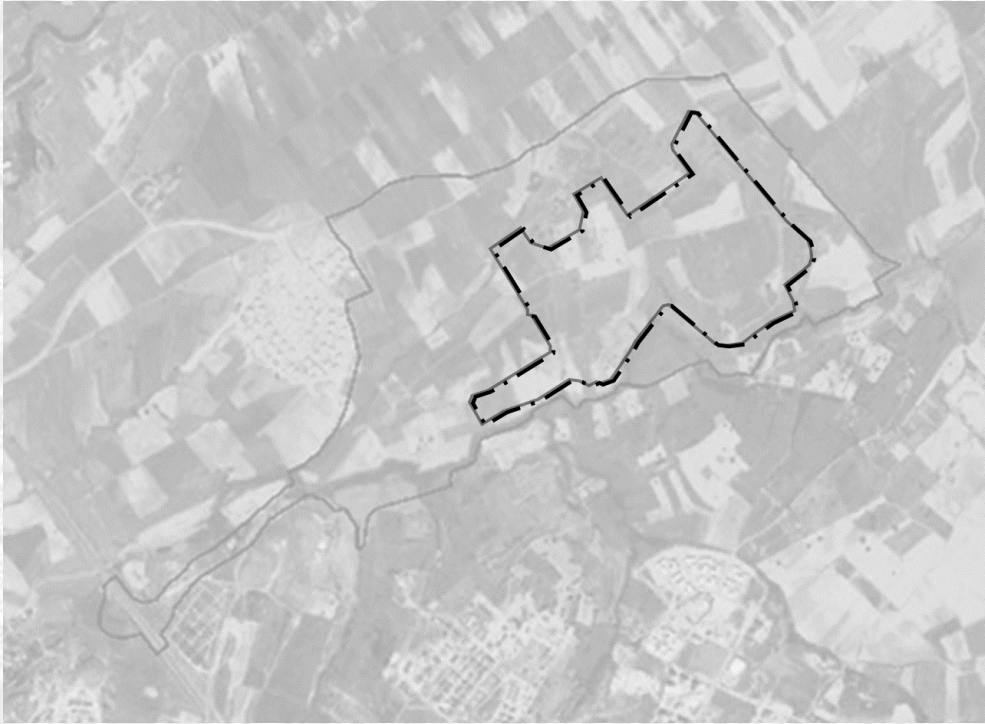


TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

KEMALETTİN- NUSRATİYE TOPLU KONUT ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN

LOJİSTİK AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	4
2	PLANLAMA ALANIN KONUMU	5
3	MÜLKİYET DURUMU	7
4	JEOLOJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	7
5	PLANLAMA GEÇMİŞİ	11
5.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	11
5.1.1	1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı .	11
5.1.2	1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı	12
5.2	MERİ İMAR PLANLARI	13
5.2.1	22/06/2022 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	13
5.2.2	22/06/2022 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
6	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	16
Şekil 1:	Çorlu İlçesi Konumu	5
Şekil 2:	Tekirdağ İli Konumu	5
Şekil 3:	Planlama Alanı Konumu	5
Şekil 4:	Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri.....	6
Şekil 5	Mülkiyet Analizi	7
Şekil 6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi.....	10

Şekil 7: 12.06.2018 tt'li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği	12
Şekil 8: 12.06.2018 tarihli 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği	13
Şekil 9: 22/06/2022 tt'li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Şekil 10: 22/06/2022 tt'li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 11:22/06/2022 tt'li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı- Plan Değişikliğine Konu Alan.....	15
Şekil 12: Çorlu Belediye Başkanlığı- Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 1313896 sayılı yazısı	16
Şekil 13: Elektrik Nakil Hattı Güzergâh Krokisi	17
Şekil 14: Uygulama İmar Planı Değişikliği	19
Tablo 1:Meri Plan ve Öneri Plan Alan Karşılaştırması.....	18

1 GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alan; 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan 835 ha büyüklüğündeki Silahtarağa-Kemalettin-Hürriyet Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 79.21 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

Toplu Konut Alanı Sınırları içerisinde kalması nedeniyle, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca imar planı çalışmaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca hazırlanmıştır. 22/06/2022 tarihinde Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; 22.06.2022 tt.'li "Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu meri plan sınırları içerisinde TEDAŞ'a ait Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi ile ilgili olarak Çorlu Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'yle ilgili yazışmalar yapılmış ancak hattın deplase edilmesinin hem zaman hem de maliyet açısından oldukça külfete neden olacağı, bu haliyle yapılaşmaya müsaade edilmesinin mal ve can kaybına neden olabileceği gibi, imar planında Enerji Nakil Hattı boyunca bazı parsellerin de yapılaşamayacağı değerlendirilmiş olup, bahse konu bölgede **ivedilikle imar planı değişikliği ve imar uygulamasının tekrardan yapılarak hattın yol veya yeşil alan gibi kamusal bir fonksiyona taşınması talep edilmiştir.** Bu kapsamda; 22.06.2022 tt.'li "Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı İmar Planı"larının bir kısmının revize edilmesi gerekliliği doğmuştur.

Söz konusu imar planı çalışmaları neticesinde deplase edilmesi planlanan Enerji Nakil Hattının deplase edilemeyeceği bu nedenle de bazı parsellerde yapılaşmaya engel olması nedeniyle Enerji Nakil hattı altında kalan fonksiyon alanlarının yeniden revize edilmesi amacıyla; Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

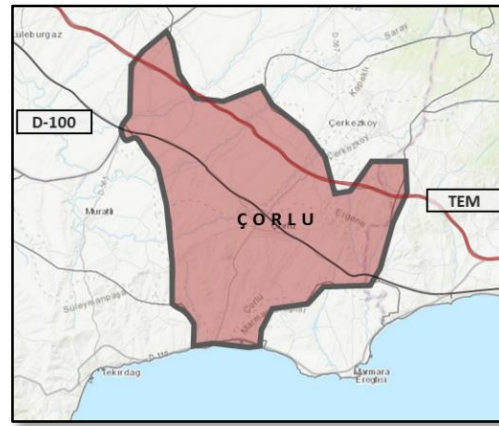
2 PLANLAMA ALANIN KONUMU

Planlama alanı; Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Silahtarğa ve Kemalettin Mahallelerinde yer almakta olup 41°10'15"-41°11'29" kuzey enlemleri ile 27°48'37"-27°50'29" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Tekirdağ ilinin; kuzeyinde Kırklareli, doğusunda İstanbul, batısında Edirne ili bulunmaktadır.

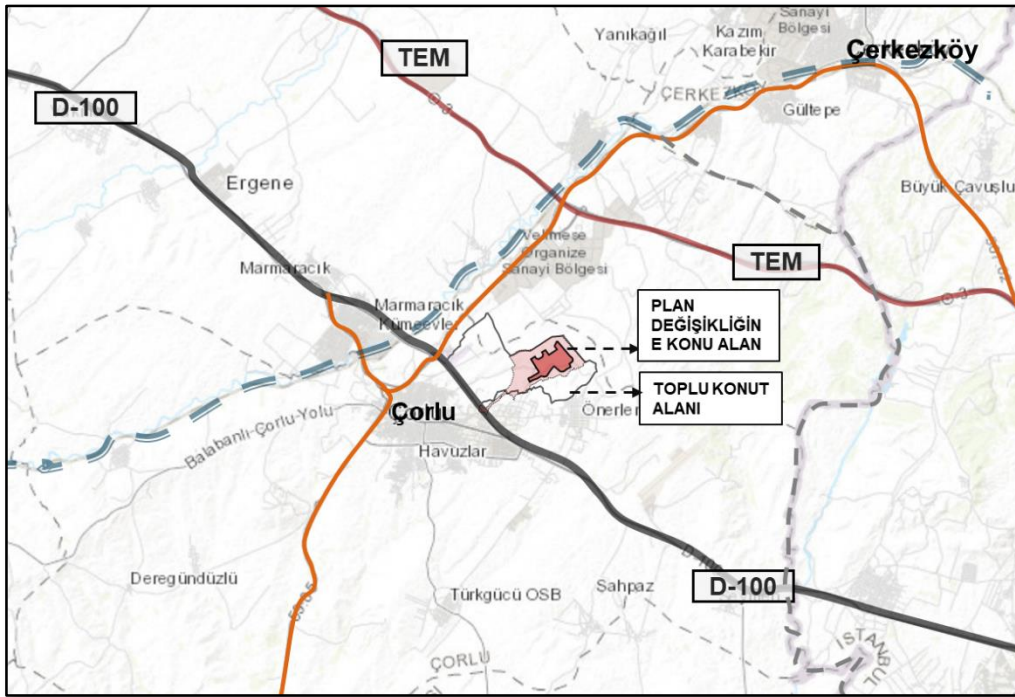
Plan değişikliğine konu alan, Tekirdağ, İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin ve Hürriyet Mahallelerinin kuzey kısmında kalmakta olup yaklaşık 79.21 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 2: Tekirdağ İli Konumu



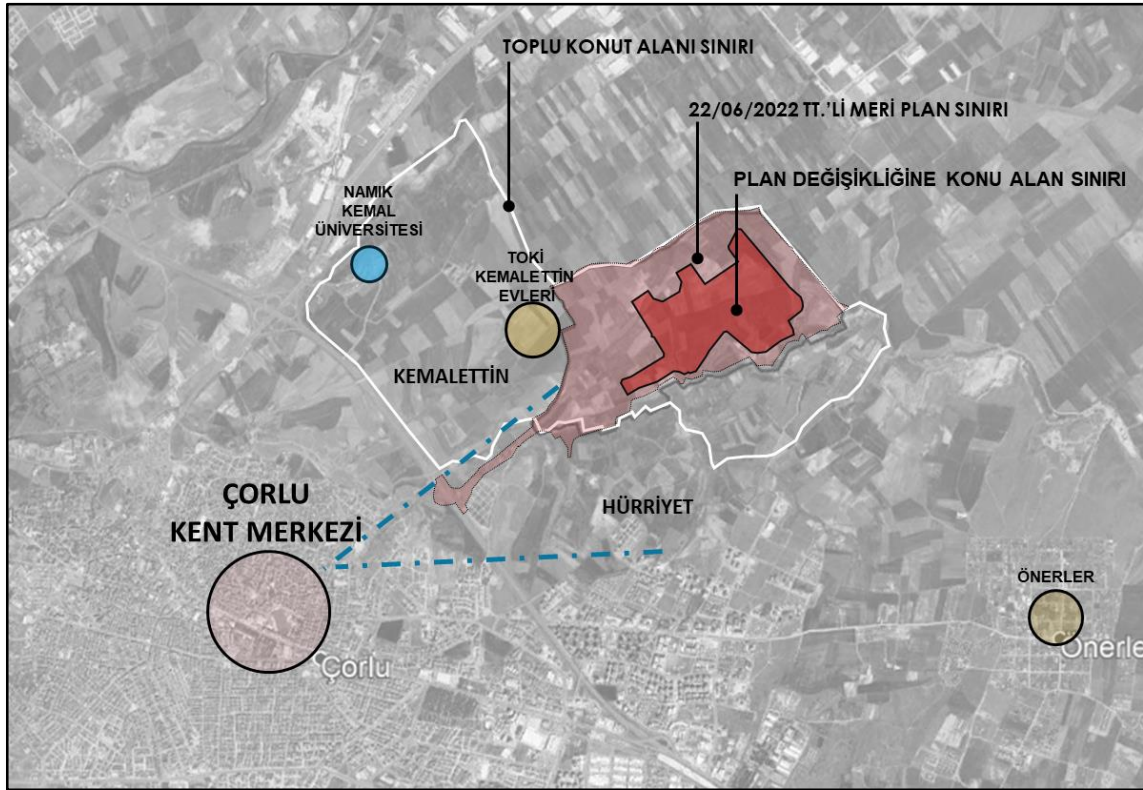
Şekil 1: Çorlu İlçesi Konumu



Şekil 3: Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı Çorlu merkezin kuzeyinden geçen D100 karayolu ile TEM otoyolunun arasındaki bölgede kalmaktadır. Ayrıca plan değişikliğine konu alan; Kemalettin ve Hürriyet mahallesi sınırları içerisinde kalmakla beraber; Namık Kemal Üniversitesi yerleşkesi ve yurt alanının içinde yer aldığı “Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; 22.06.2022 tt.'li onaylı “Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı” İmar Planlarının bir kısmını kapsamaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri

3 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 79.21 ha olup, içerisinde TOKİ mülkiyeti, Şahıs mülkiyeti, Pilon ve Tescil Harici alanlar bulunmaktadır. Söz konusu alan içerisindeki mülkiyetlerin %71.83'ü TOKİ mülkiyetinde bulunmaktadır. Şahıs Mülkiyetindeki alanlar ise %4.48'dir.



Şekil 5 Mülkiyet Analizi

4 JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Tekirdağ Çorlu Kemalettin ve Nusratiye Toplu Konut Alanında bulunan planlama alanı için; 20.09.2019 onay tarihli Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin ve Nusratiye mahallelerini kapsayan yaklaşık 462 hektar alanın imar planına esas Mikrobölgeleme etüt çalışması bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanında; 10.04.2018 ve 20.09.2019 onay tarihli jeolojik etüdlere; Önlemlili Alan- 5, Önlemlili Alan- 2.1 ve Uygun Olmayan Alan- 5(UA-5) olarak tanımlı alanlar bulunmaktadır.

“İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen yaşlı, **Ergene Formasyonu** oluşturmaktadır.”

“İnceleme alanında mevcut durum itibari ile akma, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiş olup, statik ve dinamik herhangi bir stabilite problemi beklenmemektedir.”

Önlemleri Alanlar

Önlemleri alan 2.1 (ÖA- 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojik olarak Ergene Formasyonuna ait kum birimlerin yer aldığı ve topoğrafik eğimin $> \%10$ 'un üzerinde olduğu alanlardır. İnceleme alanlarında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanı için yapılan stabilite analizlerinde statik ve dinamik durumda herhangi bir stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak eğimin $\% 10$ dan fazla olduğu alanlarda kazı yapılması halinde oluşacak şevlerde eğim ve litolojiye bağlı olarak stabilite sorunlarının gelişebileceği hesap edilmelidir.

Olası stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Projeye esas Zemin ve Temel etüt çalışmalarında; yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı taşkın su baskını tehlikesi için DSİ ve ilgili Kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları, statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında jeolojisini Ergene Formasyonuna ait gevşek- orta sıkı- sıkı özellikteki kum birimlerin oluşturduğu ve topoğrafik eğimin % 0-10 arasında olduğu alanlardır.

Yapılan oturma hesaplarında Ergene Formasyonuna ait kumlar için oturma değerleri 1.08- 6.24 cm olarak hesaplanmış olup, münferit temellerde oturma riski beklenmektedir.

Ayrıca zeminin kumlu seviyelerden oluşmasından dolayı farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilen kanaatine varılmıştır. Muhtemel oturma sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabilen kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

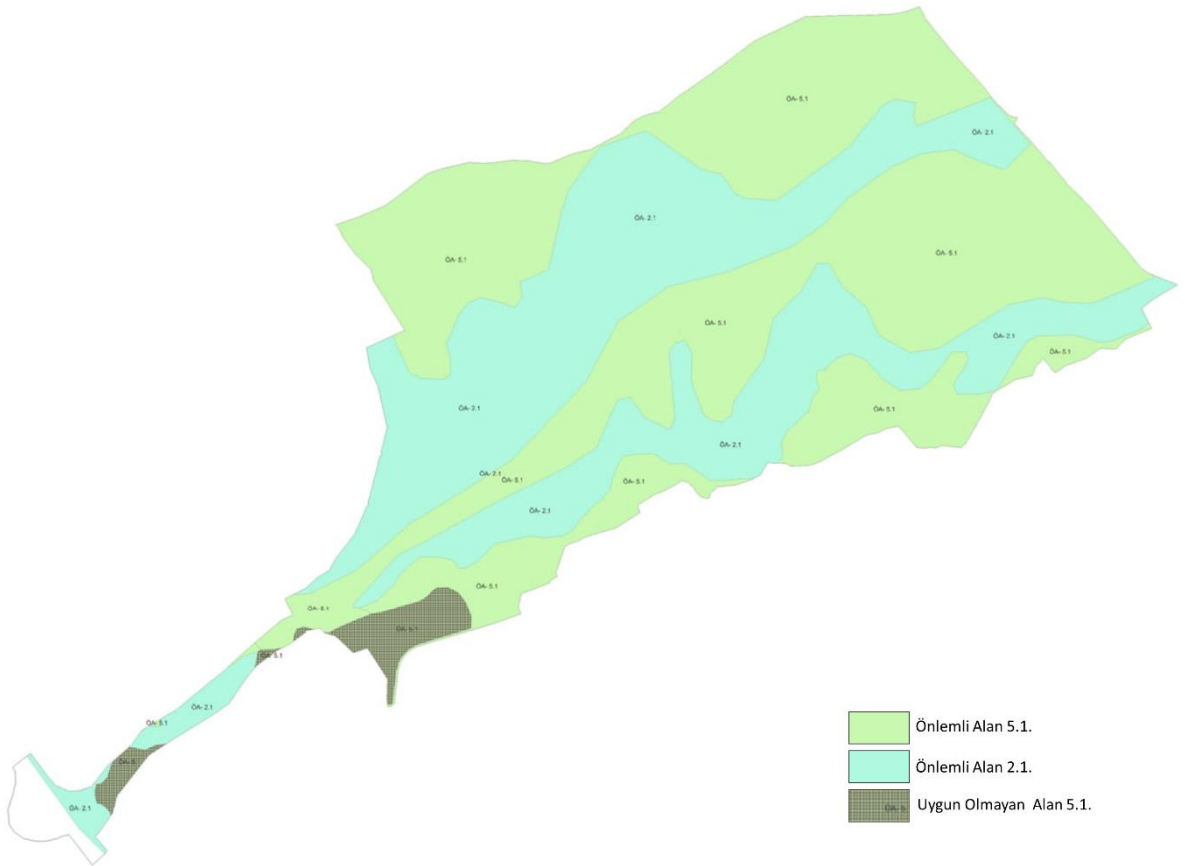
Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında şişme, oturma, (farklı ve ani oturma) taşıma gücü gibi zemin parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, belirlenen mühendislik problemlerine karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yapılan sivilaşma analizlerinde çok düşük sivilaşma riski belirlenmiş olsa da zemin etüt çalışmaların da sivilaşmaya yönelik ayrıntılı çalışmalar yapılmalı, elde edilecek sonuçlara göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik güncel DSİ görüşü alınıp, bu görüş doğrultusunda planlanmaya gidilmelidir.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.

- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açılarından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının güneydoğusunda kalınlığı 2.50- 17.00 metreler arasında değişen evsel atık, çöp ve inşaat hafriyat atıklarından oluşan yapay dolgunun gözlendiği bu alanlar **“Uygun Olmayan Alanlar -5 (Tıbbi Jeolojik Riskli Alanlar)”** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **“UOA- 5”** sembolü ile gösterilmiştir.



Şekil 6 Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi

5 PLANLAMA GEÇMİŞİ

5.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

5.1.1 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan; 3.1.1 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "**Lojistik Alan**" fonksiyonunda kalmaktadır.

- **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.

Planın, planlama alanı özelinde verdiği kararlara bakıldığında, planlama alanının Lojistik Merkez lejantında kaldığı görülmektedir. Planlama alanı ile ilgili olarak plan açıklama raporunda;

"2.11.1.2. Lojistik Merkezler:

a. *Hizmet ve lojistik merkezleri, hizmet merkezinde yer alan fonksiyonlardan, özellikle çevresindeki liman, sanayi ve tarımsal üretim alanlarına yönelik lojistik faaliyetlerinin ağırlık kazandığı merkezlerdir.*

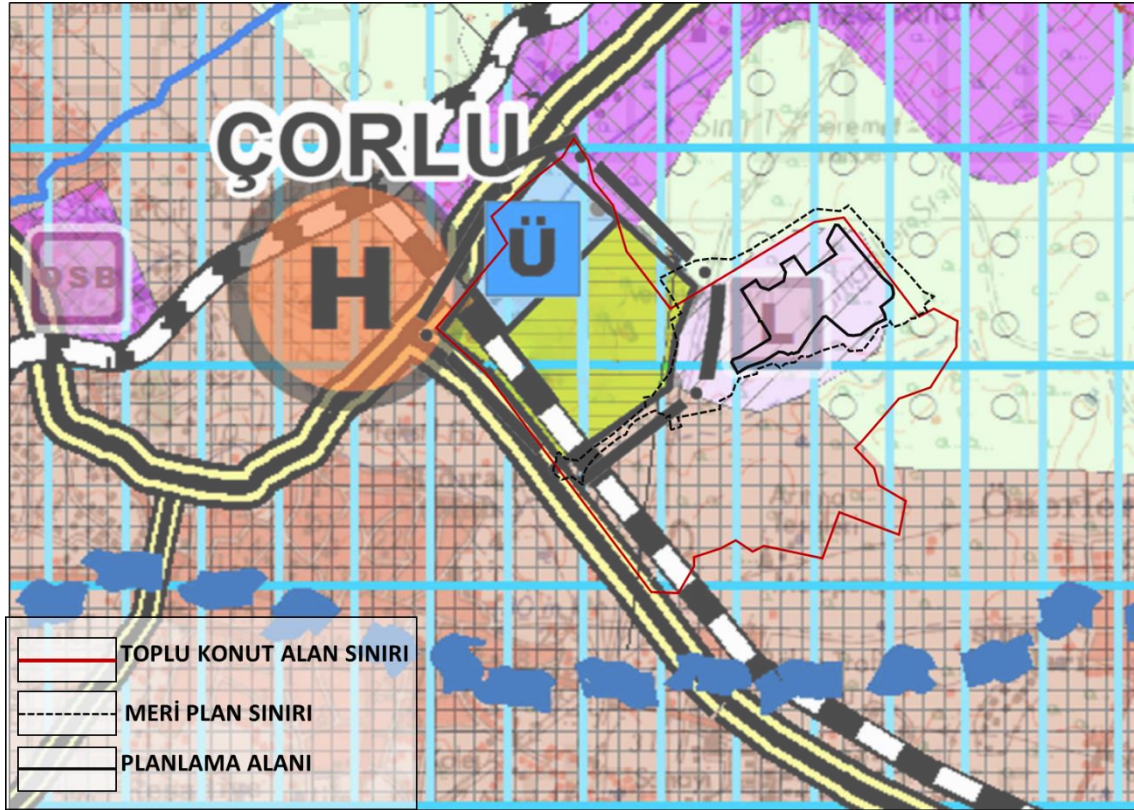
b. *Bu planla belirlenen hizmet ve lojistik merkezleri, Tekirdağ'a bağlı Muratlı ilçesi ve Edirne iline bağlı Havsa ilçesidir. Muratlı ilçesi, sanayi ve liman alanlarına yönelik, Havsa ilçesi ise tarımsal üretim alanlarına yönelik lojistik faaliyetlerde ihtisaslaşacaktır."*

"2.11.3.2. Lojistik Alanlar:

a. *Bu alanlar, tır-kamyon parkları, konteynır depo alanları, gümrüklü antrepo ve depolar, nakliye ambarları, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, kargo tesisleri, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler, hal yapıları vb. ve bu fonksiyonları destekleyici sosyal fonksiyonların yer alacağı alanlardır. Çorlu, Muratlı, Tekirdağ merkez ve Lüleburgaz ilçelerinde sanayi ve liman alanlarına olan yakınlıkları sebebi ile üretim faaliyetleri ile birlikte çalışacak, tamamlayıcı/destekleyici roldeki lojistik faaliyetler önerilmiştir. Havsa ilçesinde de*

tarımsal faaliyetlerin odak noktasında olması ve sınır kapılarına yakınlığı sebebi ile tarımsal faaliyetleri öncelikle uluslar arası pazara açılma konusunda destekleyeceği düşünülen lojistik-hizmet merkezi oluşturulacaktır.

b. Lojistik bölgelerde üretim faaliyetleri yer alamaz. Bu alanların yapılanma koşulları, kullanım türleri ve konumları alt ölçekli planlarda belirlenecektir."



Şekil 7: 12.06.2018 tt'li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği

5.1.2 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

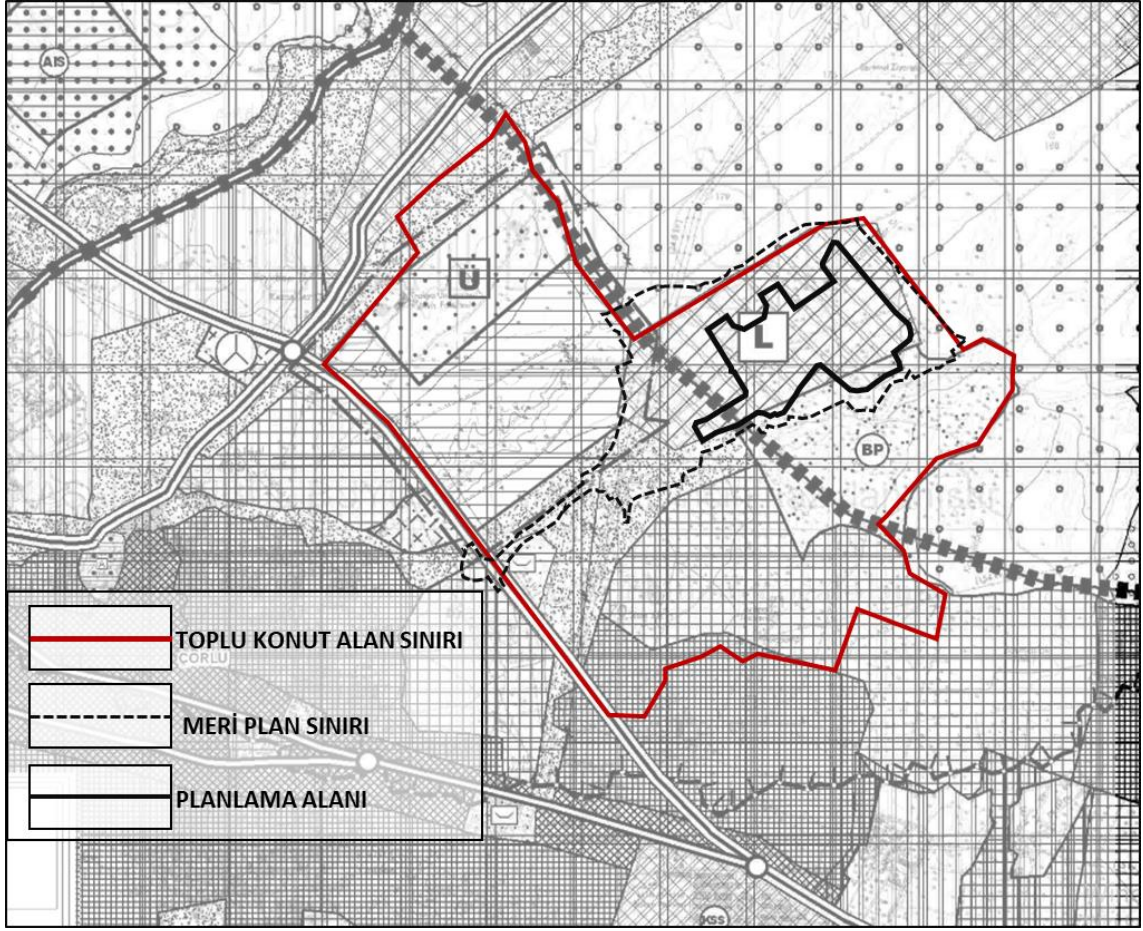
Planlama alanı, 12.06.2018 tarihli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "**Lojistik Alan**" fonksiyonunda kalmaktadır.

“3.3.2.12. LOJİSTİK ALANLARI

a) Bu alanlarda TIR-kamyon parkları, konteynır depo alanları, gümrüklü antrepo ve depolar, nakliye ambarları, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler (kendi ihtiyacını karşılamak amacı ile çevre kirliliğine sebep olmayan doğalgaz, rüzgar enerji santralleri vb), haller vb. gibi kullanımlar yer alacaktır.

b) Lojistik alanlarda imalat sanayi faaliyetleri kesinlikle yer alamaz. Bu alanların yapılanma koşulları, kullanım türleri ve konumları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

c) Planlanma aşamasında bu alanların, bölgenin taleplerine cevap verebilecek işlevlerin netleştirilmesi, nitelik ve kapasitelerinin geliştirilmesi esastır."



Şekil 8: 12.06.2018 tarihli 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği

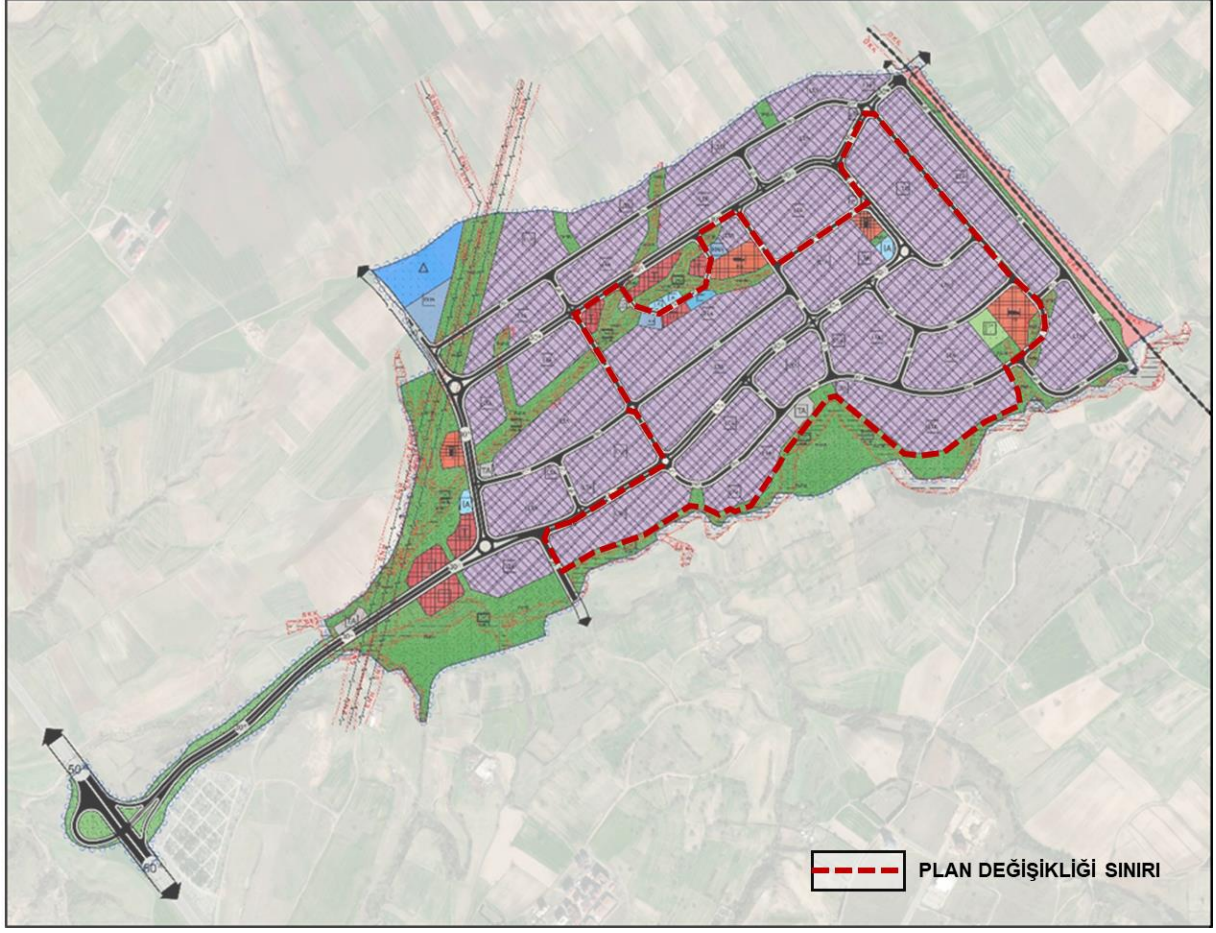
5.2 MERİ İMAR PLANLARI

5.2.1 22/06/2022 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın meri Nazım İmar Planı incelendiğinde; 22/06/2022 tasdik tarihli "Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı Nazım İmar Planı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

"Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan;

Kısmen "**Lojistik Tesis Alanı**", kısmen, "**Park ve Yeşil Alan**", kısmen "**İbadet Alanı**", kısmen "**Teknik Altyapı Alanı**" ve kısmen "**Yol Alanı**" fonksiyonunda kalmaktadır.



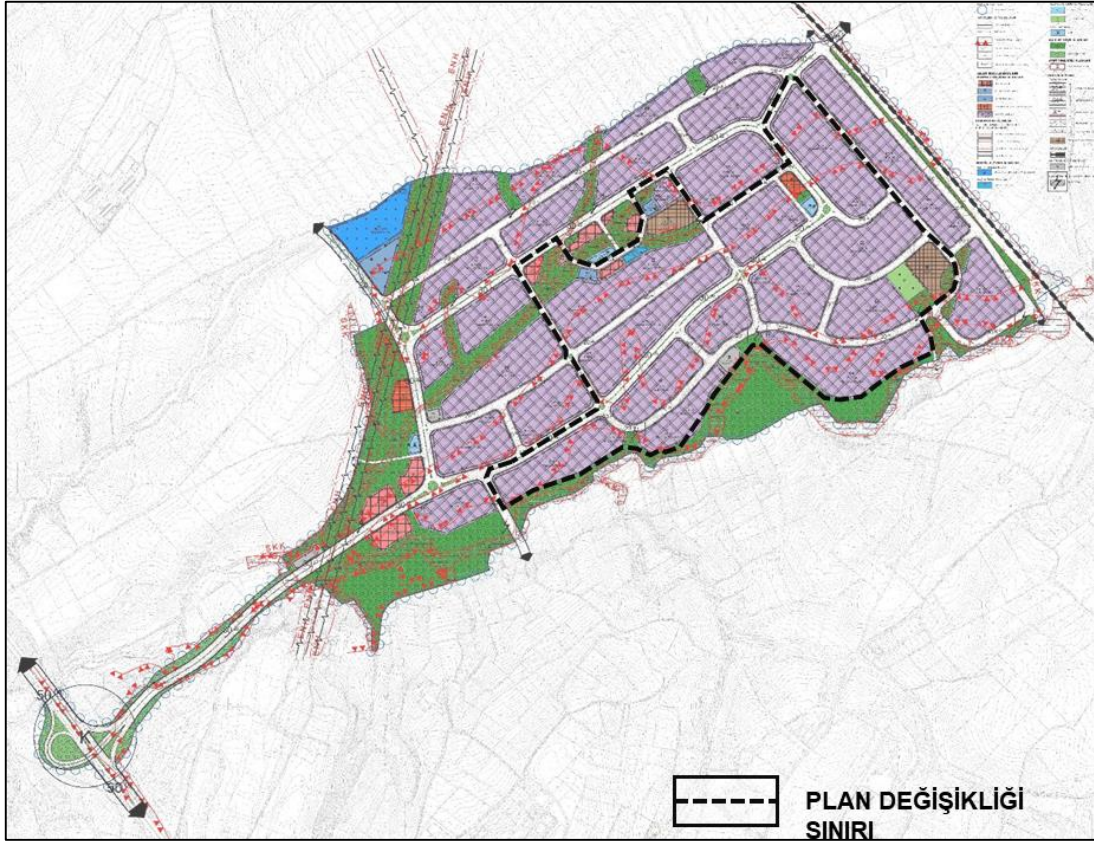
Şekil 9: 22/06/2022 tt'li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2.2 22/06/2022 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın meri Uygulama İmar Planı incelendiğinde; 22/06/2022 tasdik tarihli "Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

"Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı Uygulama İmar Planı" Planında plan değişikliğine konu alan;

Kısmen "**Lojistik Tesis Alanı**", kısmen, "**Park Alanı**", kısmen, "**Pasif Yeşil Alan**", kısmen "**Cami Alanı**", kısmen "**Teknik Altyapı Alanı**" ve kısmen "**Yol Alanı**" fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 10: 22/06/2022 tt'li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 11: 22/06/2022 tt'li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı- Plan Değişikliğine Konu Alan

6 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

22.06.2022 tt.'li "Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde geçmekte olan Şekil 10 ve Şekil 11'de belirtilen TEDAŞ'a ait Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi ile ilgili olarak Çorlu Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'yle ilgili yazışmalar yapılmış ancak hattın deplase edilmesinin hem zaman hem de maliyet açısından oldukça külfete neden olacağı, bu haliyle yapılaşmaya müsaade edilmesinin mal ve can kaybına neden olabileceği gibi imar planında Enerji Nakil Hattı boyunca bazı parsellerin de yapılaşamayacağı değerlendirilmiş olup, bahse konusu bölgede **ivedilikle imar planı değişikliği ve imar uygulamasının tekrardan yapılarak hattın yol veya yeşil alan gibi kamusal bir fonksiyona taşınması talep edilmiştir.**



**T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Plan Ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-41815815-754-1313896
Konu : Enerji Nakil Hattının Deplasesi

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
Halkalı Atakent Mah. 221.Sok. No:5 Halkalı-Küçükçekmece-İSTANBUL

İdareniz tarafından 13.06.2018 tarihinde onaylanan "TOKİ Nusratiye Mahallesi 170 Ha'lık Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nın imar uygulaması 07.12.2020 tarihinde tescil olmuş ve planlama bölgesindeki TOKİ Nusratiye Mahallesi 515 konutluk proje alanı ile birlikte Belediyemiz tarafından toplam 41 parsel için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. (Ek:1) Bununla birlikte yapılaşmaya yönelik imar durumu talepleri gelmeye devam etmektedir. Yapı ruhsatı amacıyla gelen 3101 ada 2 parsel ve 3106 ada 1 parselin durumu değerlendirilirken Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'ne (TEDAŞ) ait olan Enerji Nakil Hattı planlama bölgesinde Ek 2'de görüldüğü üzere bazı parsellerin üzerinden geçtiği ve yine İdareniz tarafından 22.06.2022 tarihinde onaylanan ve 25.07.2023 tarihinde imar uygulaması tescil olan "Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kismına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kalan bazı parsellerin de üzerinden geçtiği görülmüştür.

Planlama bölgesi içerisinde Çorlu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılan yol kırmızı kot çalışması neticesinde Enerji Nakil Hattının yer yer 3,5-4,0 metre seviyesinde zemine yaklaştığı, hat boyunca bazı noktaların Elektrik Kuvvetli Akımlar Yönetmeliği 46'ncı maddenin (a) bendinde verilen Çizelge 8'e göre emniyet mesafelerini sağlamadığı, konut, ticaret ve lojistik alanların dışında İlk Okul, Orta Okul ve Kapalı Spor Tesis Alanı gibi donatı alanlarından da geçtiği tespit dılmıştır.

Konu ile ilgili 28.02.2024 tarihinde TEDAŞ'a deplase talebinde bulunulmuş ve 16.05.2024 tarihli yazı ile TEDAŞ 18.Bölge Müdürlüğü'nün yazısı cevap olarak İdaremize iletilmiştir. (Ek:3) Gelen cevabı yazıda özetle; deplase talebinin ilgili parsel sahipleri ve TOKİ tarafından, malik olunan parseller için yapılması gerektiği, masrafların başvuru tarafından karşılanması ve irtifak bedellerinin de kuruma ödenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda mevcut Enerji Nakil Hattı deplasasının hem zaman hem de maliyet açısından oldukça külfete neden olacağı, bu haliyle yapılaşmaya müsaade edilmesinin mal ve can kaybına neden olabileceği gibi imar planında Enerji Nakil Hattı boyunca bazı parsellerin de yapılaşamayacağı değerlendirilmiş olup, bahse konusu bölgede ivedilikle imar planı değişikliği ve imar uygulamasının tekrardan yapılarak hattın yol veya yeşil alan gibi kamusal bir fonksiyona taşınması veyahut Enerji Nakil Hattının uygun bir alana deplasasının yaptırılması hususunda gereğini arz ederim.

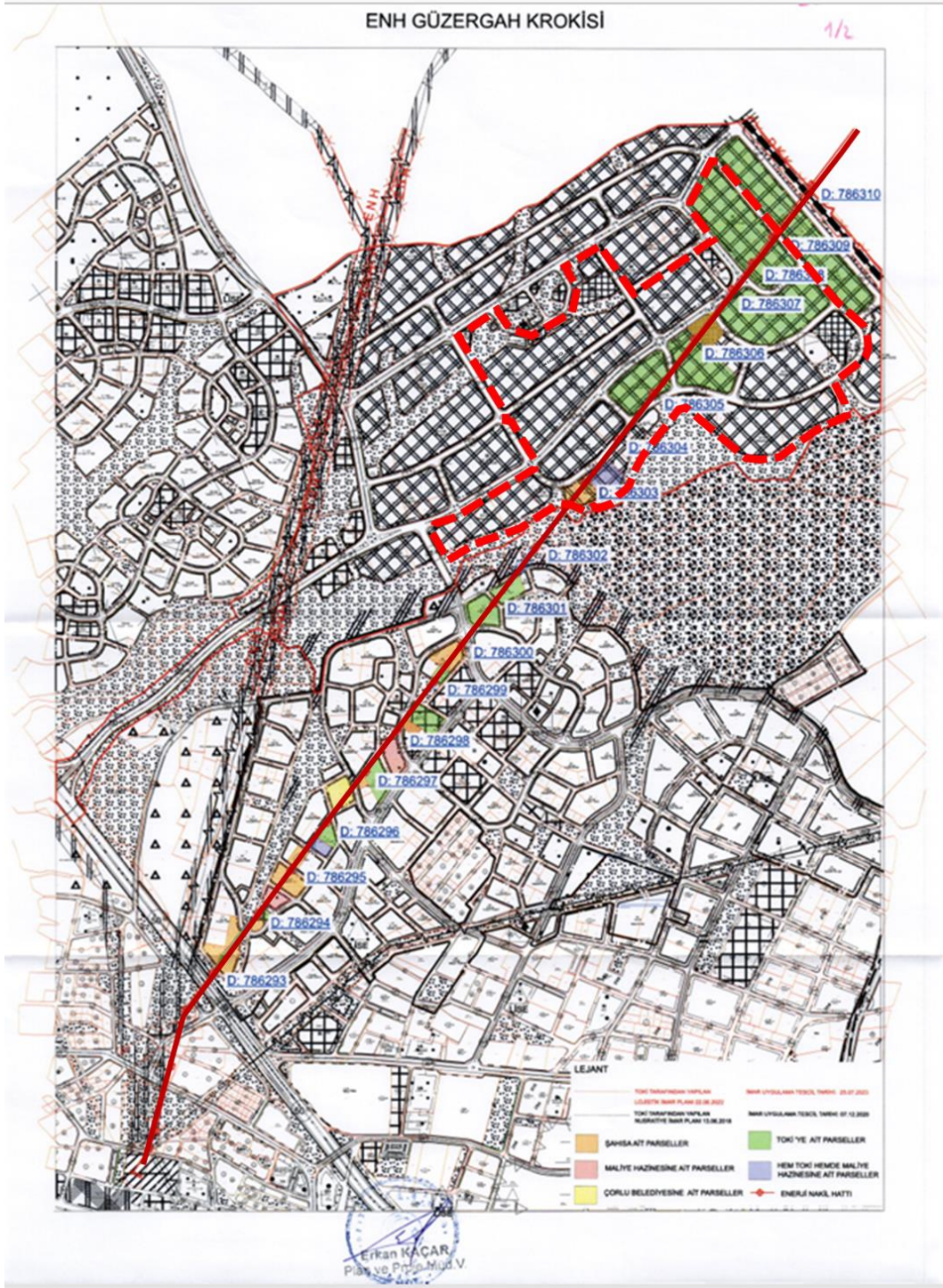
Ahmet SARIKURT
Belediye Başkanı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak doğrulanmak için http://ebys.corlu.bel.tr:82/evrak_dogrula?IA4BC3B617C3338CE063710000A84A5
Reşadiye Mah. Salih Ömürlük Cad. No:139 Çorlu 59860 TEKİRDAĞ
Telefon No: (282) 6847625 Fax No: (282) 6847563
E-Posta: erkan.kacar@corlu.bel.tr - İnternet Adresi: www.corlu.bel.tr

Bilgi İçin : Erkan KAÇAR
Plan ve Proje Müdürü V.
Telefon No : 02826847625

1 / 2

Şekil 12: Çorlu Belediye Başkanlığı- Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 1313896 sayılı yazısı



Şekil 13: Elektrik Nakil Hattı Güzergâh Krokisi

Söz konusu kurum görüşleri doğrultusunda onaylı meri planda bazı değişiklikler yapılmasına gerek duyulmuştur. Bu kapsamda gerekli revizyonlar yapılarak planlama alanı içerisindeki bahse konu Elektrik Nakil Hattı güzergâhı dikkate alınarak yol ve fonksiyon alanları revize edilmiştir. Bu doğrultuda; meri plandaki fonksiyon alanları alan büyüklüğü dengesi korunarak yeniden yapılaşmaya engel oluşturmayacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği ile; plan bütününde tahsis ve donatı alanları oranı aynı kalmış ve alan dengesi bozulmamıştır. Bununla birlikte yol güzergâhının değişmesine bağlı olarak; 1137 m² "Park Alanı" azalmış ve aynı büyüklükte 1137 m² "Yol Alanı" artmıştır.

Tablo 1:Meri Plan ve Öneri Plan Alan Karşılaştırması

	22.06.2022 t.t. İMAR PLANI		ÖNERİ İMAR PLANI		FARK
LOJİSTİK TESİS ALANI	1,131,232.46	52%	1,131,232.46	52%	-
TİCARET	38,645.65	2%	38,645.65	2%	-
TIR PARKI	25,231.00	1%	25,231.00	1%	-
AKARYAKIT İSTASYONU	9,874.73	0%	9,874.73	0%	-
ARA TOPLAM	1,204,983.84		1,204,983.84	55%	0
TRAFO ALANI	710.78	0%	710.78	0%	-
DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	39,825.67	2%	39,825.67	2%	-
CAMI	6,008.64	0%	6,008.64	0%	-
SOSYAL TESİS	1,155.79	0%	1,155.79	0%	-
SAĞLIK TESİSİ	2,433.09	0%	2,433.09	0%	-
İDARİ HİZMET ALANI	2,118.41	0%	2,118.41	0%	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	13,875.97	1%	13,875.97	1%	-
TEKNİK ALTYAPI	10,153.95	0%	10,153.95	0%	-
TEKNİK ÖĞRETİM	27,295.02	1%	27,295.02	1%	-
PARK	450,350.93	21%	449,213.19	20%	- 1,137.74
YOL	425,778.51	19%	426,916.25	19%	1,137.74
SEMT SPOR ALANI	6,843.78	0%	6,843.78	0%	-
ARA TOPLAM	986,550.54		986,550.54		
TOPLAM	2,191,534.38	100.00%	2,191,534.38	100.00%	0

Ayrıca; Plan Notlarında minimum ifraz şartının bulunmaması imar uygulamasında birtakım sorunlara neden olduğu için; Çorlu Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü doğrultusunda;

- LOJİSTİK TESİS VE LTA-1 Rumuzlu Alanlarda Minimum İfraz Şartı 3.000 M²'Dir.

Olarak eklenmiş ve

Plan hükümlerinin; 2.1.1.Lojistik Tesis Alanı başlığı altında yer alan; 38 nolu maddesi;

38. LTA-1 Rumuzlu Lojistik Tesis Alanlarında; İmar Uygulaması Ve İfraz Yapılmak Suretiyle Birden Fazla Parsel Oluşturulamaz. Bu Alanlarda TCDD Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacak Olup, Gümrük Alanı Ve Benzeri İdari İşlevler Yer Alabilir. LTA-1 Alanlarında; Emsal: 1,00 Yençok: 15.50 Metredir.

38. LTA-1 Rumuzlu Lojistik Tesis Alanlarında; Tcdd Görüşü Doğrultusunda Uygulama Yapılacak Olup, Gümrük Alanı Ve Benzeri İdari İşlevler Yer Alabilir. LTA-1 Alanlarında; Emsal: 1,00 Yençok: 15.50 Metredir.

Olarak revize edilmiştir.



Şekil 14: Uygulama İmar Planı Değişikliği