



**TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ,  
AYDOĞDU MAHALLESİ 325, 335, 342 VE 343  
ADALARDAKİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN**



**1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## İÇİNDEKİLER

<b>1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE.....</b>	<b>1</b>
<b>2. KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER .....</b>	<b>1</b>
<b>3. ULAŞIM.....</b>	<b>3</b>
<b>4. DEMOGRAFİK YAPI.....</b>	<b>5</b>
<b>5. PLANLAMA ALANI.....</b>	<b>8</b>
<b>6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....</b>	<b>9</b>
6.1. YÜKSELTİ ANALİZİ .....	10
6.2. EĞİM ANALİZİ .....	11
6.3. BAKI ANALİZİ.....	12
<b>7. DEPREMSELLİK VE ZEMİN YAPISI .....</b>	<b>13</b>
<b>8. MER'İ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>14</b>
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	15
8.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	18
<b>9. EŞİK SENTEZİ.....</b>	<b>19</b>
<b>10. PLAN KARARLARI .....</b>	<b>21</b>
10.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	22
10.1.1. Kentsel Servis Alanı.....	22
10.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	22
10.2.1. Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı .....	22
10.3. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA .....	22
10.3.1. Enerji Nakil Hattı .....	22



## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Türkiye, Tekirdağ İl ve Süleymanpaşa İlçe Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi .....	5
Tablo 2: Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi .....	8
Tablo 3: 1 /25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı .....	22

## GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Süleymanpaşa İlçesi Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi .....	6
Grafik 2: Süleymanpaşa İlçesi Nüfusunun Yaş Dağılımı Piramidi.....	7

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanı Tekirdağ İli İçerisindeki Yeri .....	2
Harita 2: Planlama Alanının Konumu .....	2
Harita 3: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri .....	3
Harita 4: Tekirdağ İli'nin Ulaşım Bağlantısı.....	4
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Şeması .....	5
Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....	8
Harita 7: Planlama Alanı'nın Arazi Yapısı .....	10
Harita 8: Eşyüksekti Analizi .....	11
Harita 9: Eğim Analizi .....	12
Harita 10: Bakı Analizi .....	13
Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritası .....	14
Harita 12: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı .....	15
Harita 13: Planlama Alanının Plan Değişikliği Durumu.....	16
Harita 14: Planlama Alanının 07/06/2017 T.T 'li 1/25.000 Ölçekli ÇDP Durumu .....	17
Harita 15: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Plan Durumu.....	18
Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	19
Harita 17: Eşik Sentezi.....	21
Harita 18: 1 /25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	23



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK
TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, AYDOĞDU MAHALLESİ 325, 335, 342 VE 343 ADALARDAKİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI		1/25.000
Plan Açıklama Raporu	ADI-SOYADI	İMZA
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı	Gökçe GÖKSEL US
	Şehir Plancısı (A Grubu)	Timuçin KURT
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI
	İstanbul Planlama ve Projeler Daire Başkanı	Serhat GÜNKAN



## 1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda; düşük gelir grubuna mensup vatandaşlara ucuz işyeri sağlanmasına yönelik, imar planı çalışmaları ile vaziyet planları tamamlanarak, altyapısı hazır halde teslim edilmek üzere, yerleşmelerin çeperlerindeki arsalarda "İlk İşyerim" projesi başlatılmış ve söz konusu projenin yürütülmesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sorumlu kılınmıştır. "İlk İşyerim" projesinden yararlanmak isteyenler için 2022 yılında ülke genelinde olduğu gibi, Tekirdağ ilinde de başvurular alınmış olup, süreç tamamlanmıştır.

"İlk İşyerim" projesi kapsamında yürütülecek çalışmalar için; Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde yer alan arsalar ile proje kapsamında kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsalar tespit edilerek "ön değerlendirme" niteliğinde "Alternatifli Uygunluk Araştırmaları" yapılmıştır.

Bahse konu araştırmalar neticesinde, "İlk İşyerim" projesine yapılmış olan başvurulara göre, imar mevzuatına uygun ticari ve kamusal alanlar üretilebilecek imarlı parsel ihtiyacının karşılanmasına yönelik, plansız alanlarda plan hazırlama çalışmalarına, mevcut planı olan alanlarda ise plan değişikliğine yönelik çalışmalarına başlanmıştır. Bu doğrultuda, plan çalışmalarına altlık oluşturacak ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş ve öneri talebinde bulunulmuş ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler ile planlamaya konu alandaki eşikler ve kentin gelişim eğilimleri göz önünde bulundurularak; Maliye Hazinesi tarafından 13.10.2022 tarihinde İdaremize devredilen Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi 325 ada 170 parsel, 335 ada 149, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 parseller, 342 ada 1 parsel, 343 ada 32, 113, 117 parsel numaralı taşınmazların "İlk İşyerim" projesi kapsamında değerlendirilebileceği kararı alınmıştır.

Özetle, söz konusu alanda yapılan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile üretim ve istihdama katkıda bulunmak; kentin gelişme yönüne, nüfus dinamiğine ve mekânsal ihtiyaçlarına uygun olarak, ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde, çağdaş özelliklere sahip, mevcut yerleşim dokusuna eklemlenen, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

## 2. KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER

Tekirdağ, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Denzinin kuzeyinde yer almaktadır. Tekirdağ; tamamı Trakya topraklarında bulunan üç ilden biri ve Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. 6.313 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip il, doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e



2,5 km’lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur. Planlama alanı, Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Aydoğdu Mahalle sınırı içerisinde kalmaktadır.



*Harita 1: Planlama Alanı Tekirdağ İli İçerisindeki Yeri*

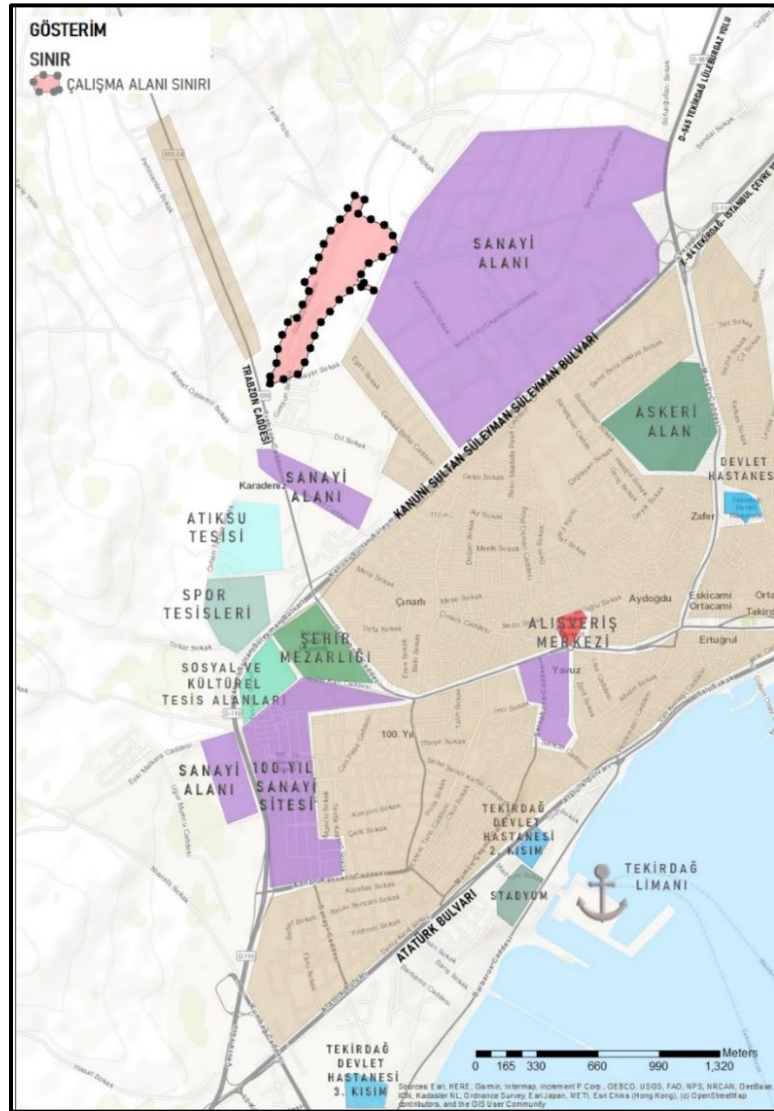


*Harita 2: Planlama Alanının Konumu*

### 3. ULAŞIM

Planlama alanı 21,3 ha büyüklüğe sahip olup, alanın güneyinde sanayi alanları, 1.8 km güneydoğusunda askeri alan, 1.8 km güneybatısında arıtma tesisi, 3.3 km güneyinde sanayi alanları bulunmaktadır. Planlama alanı Marmara Denizine 3.4 km uzaklıkta bulunmakta olup kıyıda Tekirdağ Limanı bulunmaktadır. Alanda bulunan önemli ulaşım aksları ise Tekirdağ-İstanbul Çevre Yolu ve Atatürk Bulvarı'dır.

Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; alanın güneybatısında 1.kademe yol olan E- 84 İstanbul- Tekirdağ Çevre Yolu, kuzeybatısında 2.kademe yol olan D-565 Tekirdağ Lüleburgaz Yolu, güneyinde 3. Kademe Yol olan D-110 Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı (E-84 Tekirdağ-İstanbul Çevre Yolu) batısında 3.kademe yol olan Trabzon Caddesi (D 555 Edirne Tekirdağ Yolu) ve alan çevresinde ve 4.kademe yollar bulunmaktadır.



*Harita 3: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri*



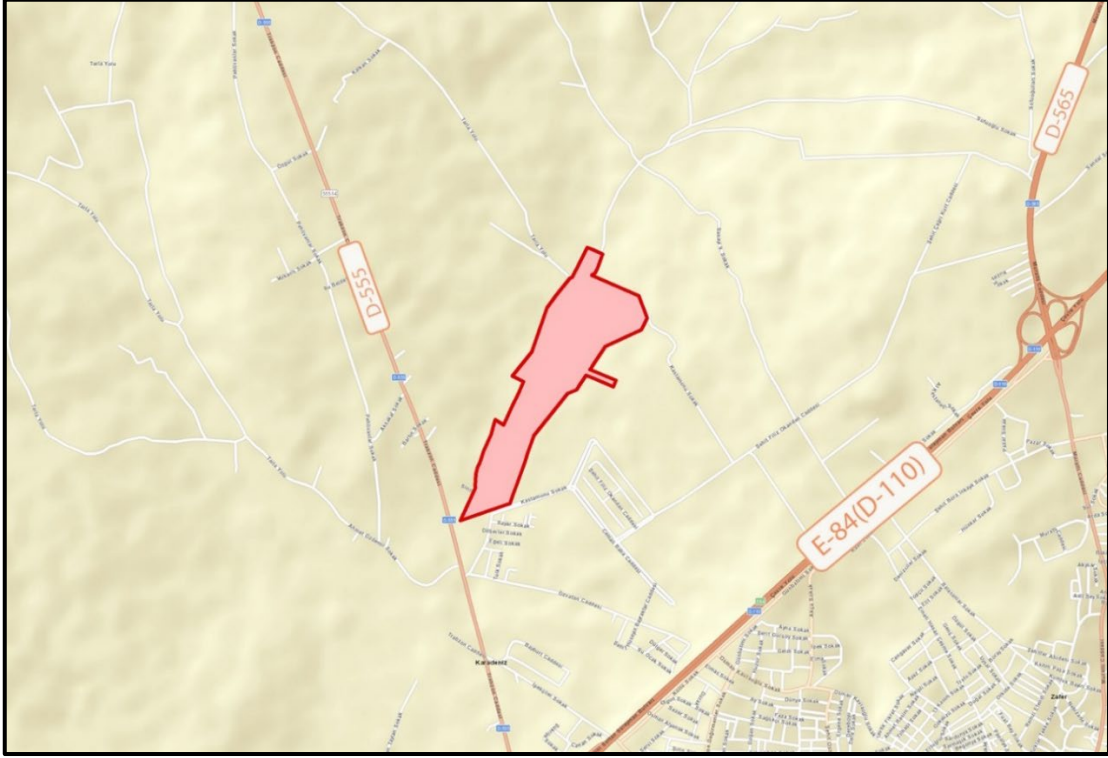
Tekirdağ ilinde E-84 (D-110) Karayolu, D-555 Devlet Yolu, O-6 Otoyolu gibi önemli ulaşım aksları bulunmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Karayolu Haritası'na göre, alanın mevcut karayolu ulaşım bağlantıları açısından erişilebilirliği yüksektir.



**Harita 4: Tekirdağ İli'nin Ulaşım Bağlantısı**

Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; alanın güneyinde 1.kademe yol olan E- 84 İstanbul- Tekirdağ Çevre Yolu, batısında 2.kademe yol olan D 565 Tekirdağ Lüleburgaz Yolu, güneyinde 3.kademe yol olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, batısında 3.kademe yol olan D 565 Edirne Tekirdağ Yolu (Trabzon Caddesi) ve alan çevresinde ve 4.kademe yollar bulunmaktadır.





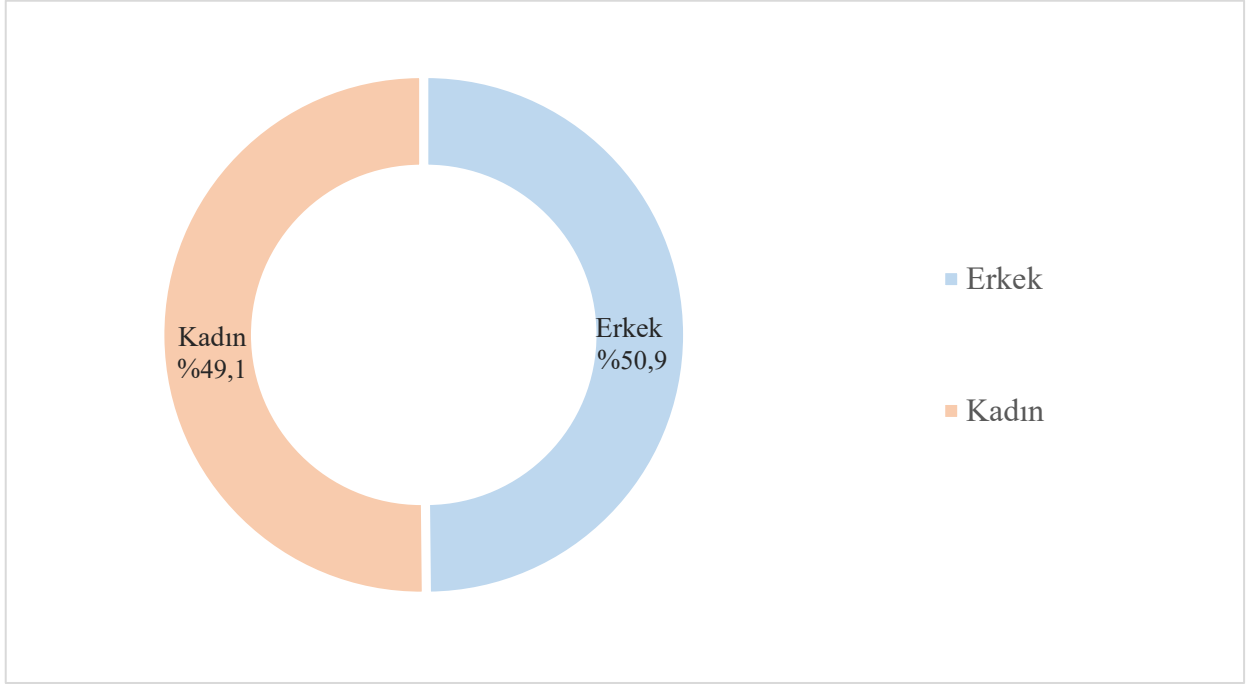
*Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Şeması*

#### 4. DEMOGRAFİK YAPI

2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) sonuçlarına göre, Tekirdağ İli nüfusu 1.167.059 kişidir. İl nüfusunun %18,7'sine karşılık gelen 219.230 kişi Süleymanpaşa ilçesinde yaşamaktadır. Tekirdağ ili ve Süleymanpaşa ilçe nüfuslarının 2015-2023 yılları içerisindeki değişimi incelendiğinde; il nüfusu ile ilçe nüfusunun genel olarak doğru orantılı bir şekilde artmakta olduğu görülmektedir. Süleymanpaşa ilçe nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmekle birlikte Süleymanpaşa nüfusunun Tekirdağ il nüfusu içerisindeki oranı artmaktadır. Bu oran, 2015 yılında %17,3 iken 2023 yılında %18,7'e yükselmiştir. TÜİK 2023 yılı verilerine göre; Süleymanpaşa ilçe nüfusunun %50,9'u erkek, %49,1'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. Buna göre ilçe içerisinde dengeli bir dağılımın olduğu görülmektedir.

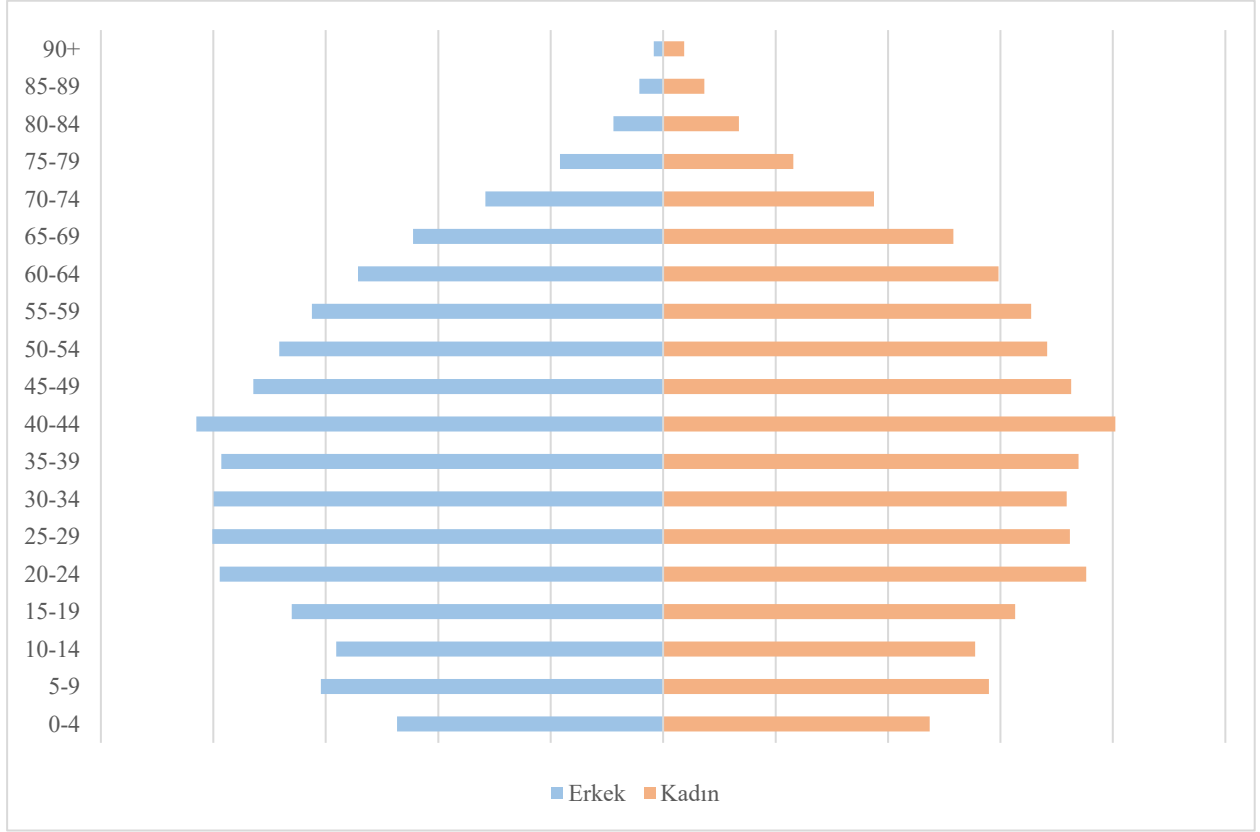
*Tablo 1: Türkiye, Tekirdağ İl ve Süleymanpaşa İlçe Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi*

Yıllar	Türkiye Nüfusu (Kişi)	Tekirdağ Nüfusu (Kişi)	Süleymanpaşa Nüfusu (Kişi)	Süleymanpaşa Nüfusunun Tekirdağ ili İçerisindeki Oranı (%)
2015	78.741.053	937.910	187.727	17,3%
2020	83.614.362	1.081.065	203.617	16,4%
2023	85.279.553	1.167.059	219.230	18,7%



**Grafik 1: Süleymanpaşa İlçesi Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi**

Süleymanpaşa ilçe nüfusu cinsiyet ve yaş grupları ayrımına göre incelendiğinde; 0-14 yaş aralığında %5,8 oranında kadın ve %5,55 oranında erkek nüfusunun bulunduğu görülmektedir. Bu yaş aralığında ilçe nüfusunun dengeli olarak dağılım göstermektedir. Her iki cinsiyet için ise nüfusun 15-64 yaş aralığı olan genç, yetişkin olarak kabul edilen çalışan nüfus aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. Kadın nüfusunun %70,2'ü, erkek nüfusunun ise %72,4'i 15-64 yaş aralığında yoğunlaştığı, erkek nüfusun bu aralıkta daha fazla olduğu görülmektedir. 65+ olarak kabul edilen yaşlı nüfus oranına bakıldığında ise; erkek nüfusu %10,9 iken kadın nüfusunun %13,6 oranı ile erkek nüfusundan daha fazla olduğu görülmektedir (TÜİK, 2023).



**Grafik 2: Süleymanpaşa İlçesi Nüfusunun Yaş Dağılımı Piramidi**

(Kaynak: TÜİK 2023)

Süleymanpaşa ilçesinin eğitim durumu incelendiğinde; nüfusun %1,03'ünün okuryazar olmadığı, %6,74'ünün okuryazar ancak eğitimsiz olduğu, %21,22'sinin ilkokul mezunu olduğu, %14,67'sinin ortaokul mezunu olduğu, %7,02'sinin ilköğretim mezunu olduğu, %25,90'ının lise mezunu olduğu, %20,01'inin lisans, %2,46'sinin yüksek lisans ve %0,52'sinin doktora eğitimine sahip olduğu görülmektedir. İlçe nüfusunda eğitim düzeyi oranları incelendiğinde; %25,90 oran ile ilçede en yüksek oranın lise eğitime sahip kişi sayısında olduğu, %0,42 oranı ile ilçede en düşük oranın doktora eğitime sahip kişi sayısında olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyi grafiğinde eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter olan nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen kişi sayısının ilçedeki oranının %1,03'ünün okuma yazma bilmediği görülmektedir. İlçe nüfusu genel olarak ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde eğitim almıştır (TÜİK, 2023).

**Tablo 2: Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi**

EĞİTİM DÜZEYİ	KİŞİ	ORAN
Bilinmeyen	861	0,42%
Okuryazar Değil	2.094	1,03%
Okuryazar Eğitimsiz	13.727	6,74%
İlköğretim	14.314	7,02%
İlkokul	43.241	21,22%
Ortaokul ve Dengi Meslek Ortaokul	29.897	14,67%
Lise ve Dengi Meslek Okulu	52.782	25,90%
Lisans	40.781	20,01%
Yüksek Lisans	5.017	2,46%
Doktora	1.066	0,52%
<b>TOPLAM</b>	<b>203.780</b>	<b>100,00%</b>

(Kaynak: TÜİK 2023)

## 5. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alan 21,3 ha büyüklüğüne sahiptir. Alan 325 ada 170 parselden, 342 ada 1 parselden, 343 ada 117, 113, 32 parsellerden ve 335 ada 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 149 parsellerden oluşmaktadır.



**Harita 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü**

Planlama Alanı, 1/25.000 ölçekli G18B2 ve F18C3 pafta numaralı 2 adet halihazır harita paftası içerisinde kalmaktadır.





*Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*



*Fotoğraf 2: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü*

## 6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanının doğal yapısı; topografik yapısı eşyükselti, eğim ve bakı analizleri, iklim ve yerleşime uygunluk açısından ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların hazırlanacak imar planı çalışmaları için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.

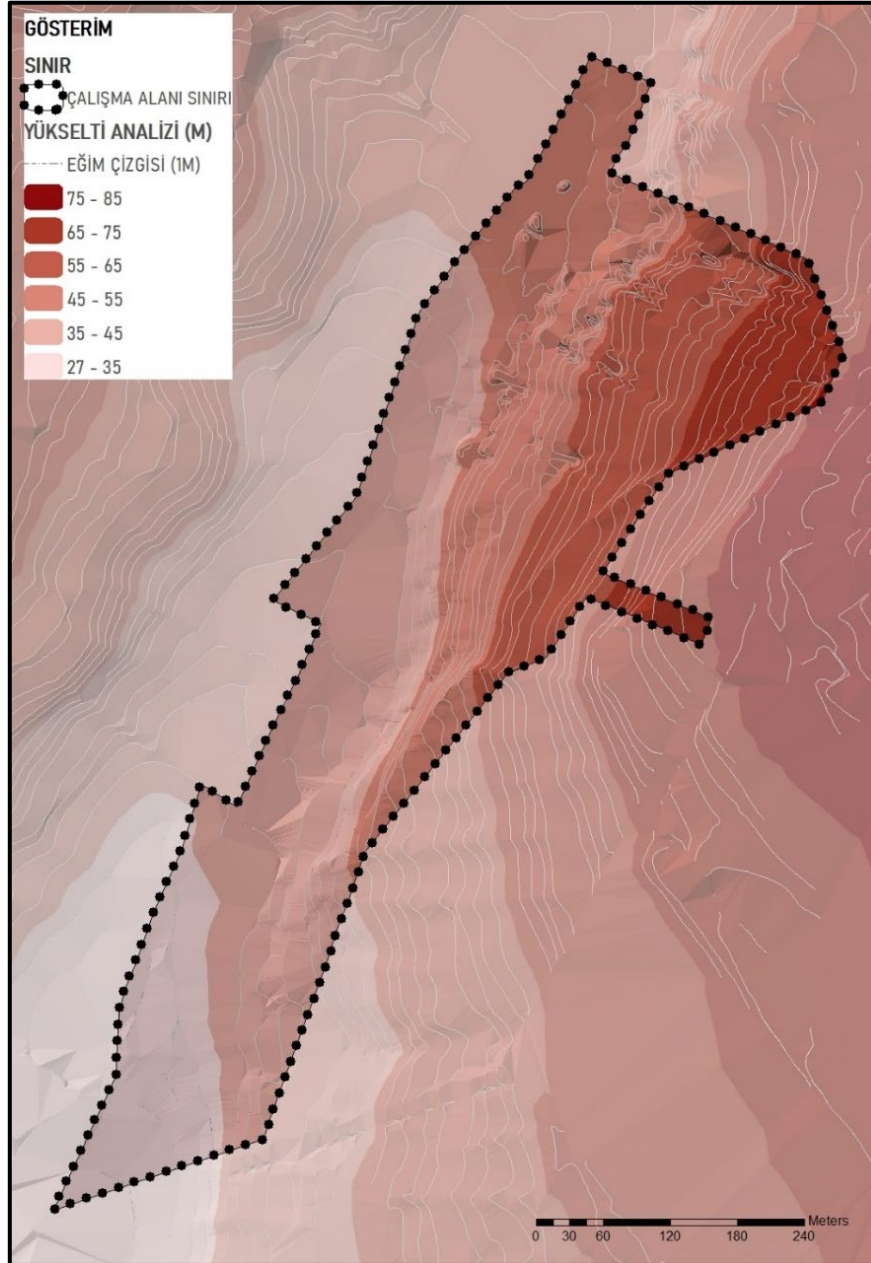




*Harita 7: Planlama Alanı'nın Arazi Yapısı*

## 6.1.YÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 27 m – 85 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Batıdan doğuya doğru gidildikçe yükseklik düzenli olarak artmaktadır. Planlama alanının en düşük kot seviyesi yaklaşık 27 m yükseklikle alanın güney ucu; en yüksek kot seviyesi ise yaklaşık 85 m yükseklikle alanın kuzey ucudur.

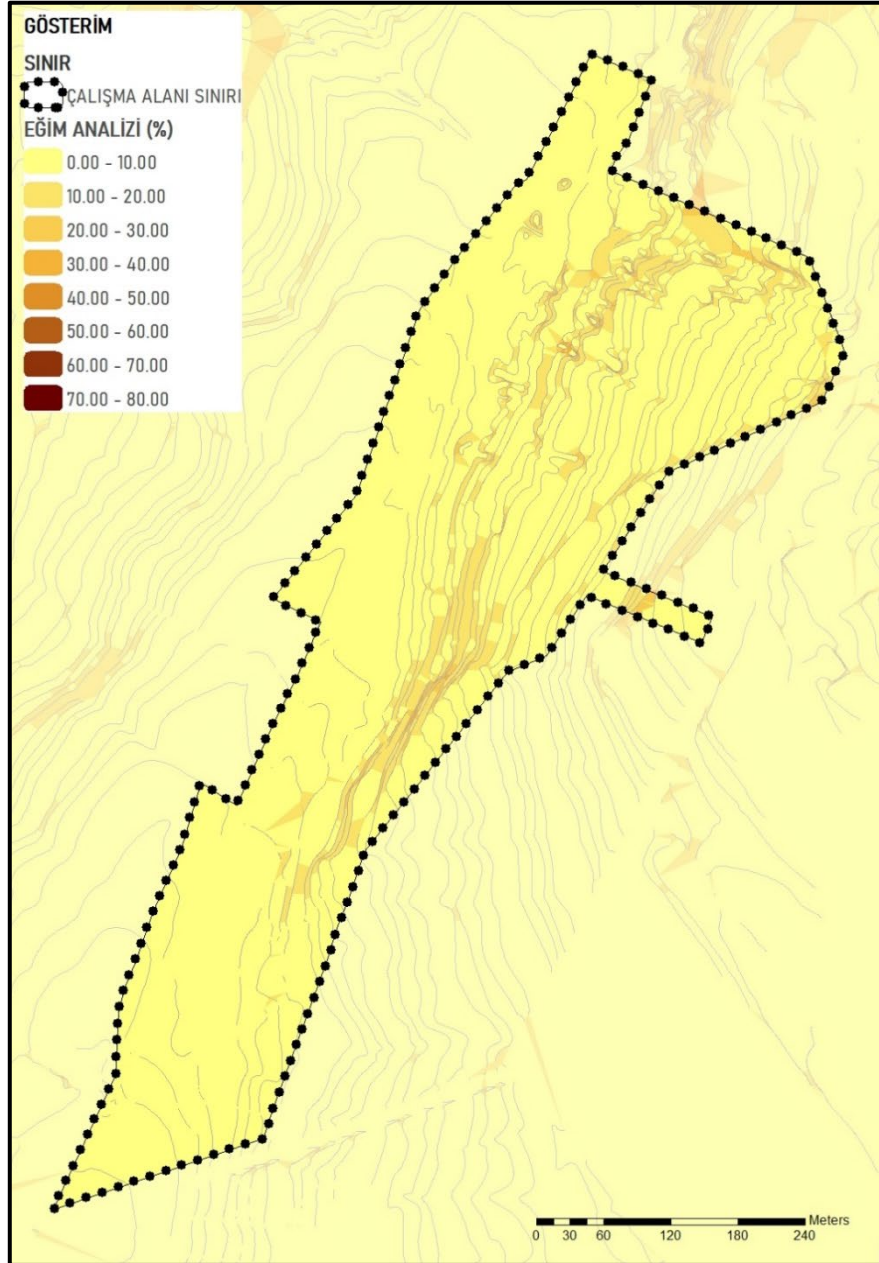


*Harita 8: Eşyüksekti Analizi*

## 6.2.EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının eğim analizine bakıldığında alanın kuzeyinde ve merkezinde %10 ile %20 oranında eğimli alanlar mevcutken, alanın genelinde eğim değeri %0,1 ile %10 arasında yoğunlaştığı görülmektedir.



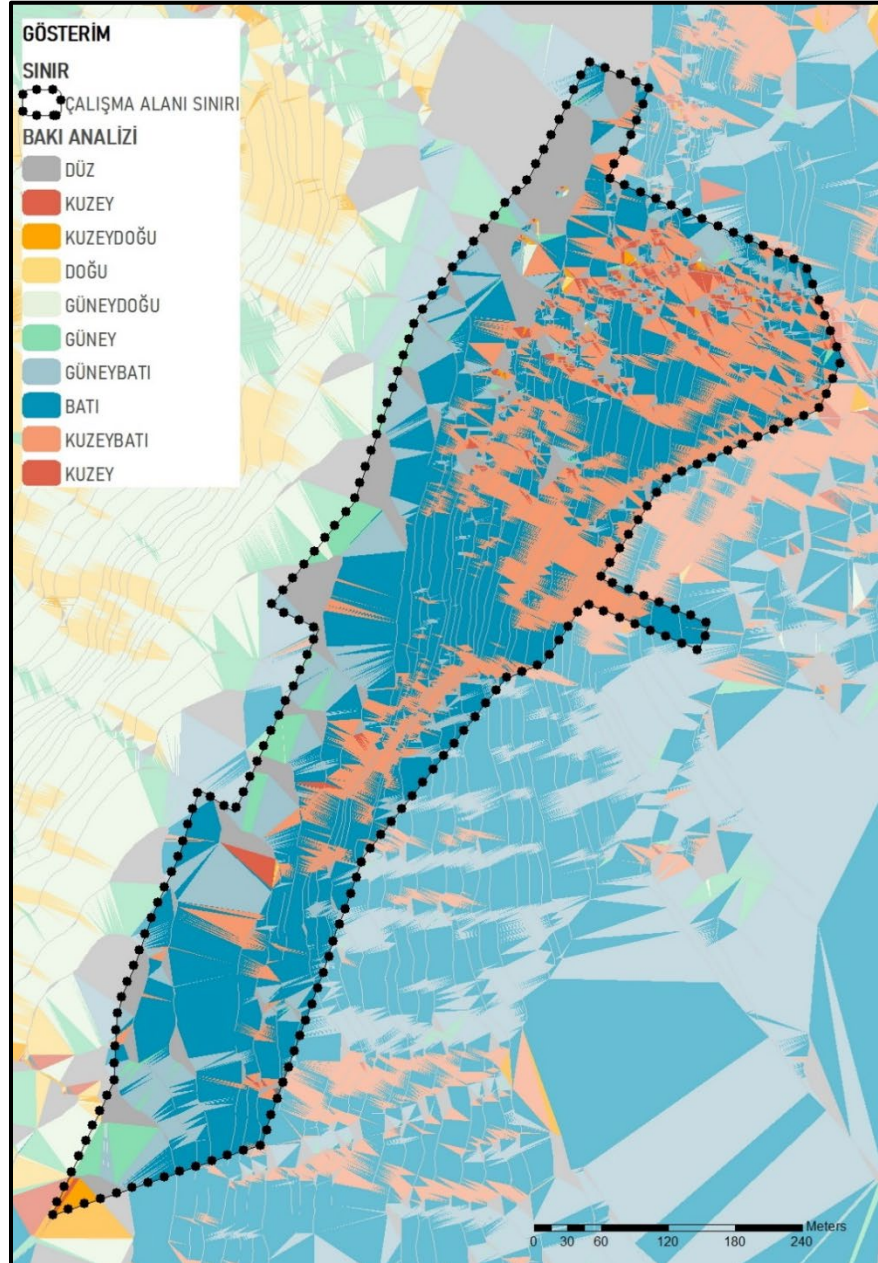


*Harita 9: Eğim Analizi*

### 6.3.BAKI ANALİZİ

Planlama alanının bakı analizi incelendiğinde alanın genel olarak batı ve kuzeybatı yönlerine yöneldiği görülmektedir. Bununla birlikte alanın bir kısmının güneye yöneldiği ve bir kısmının düz olduğu görülmektedir.

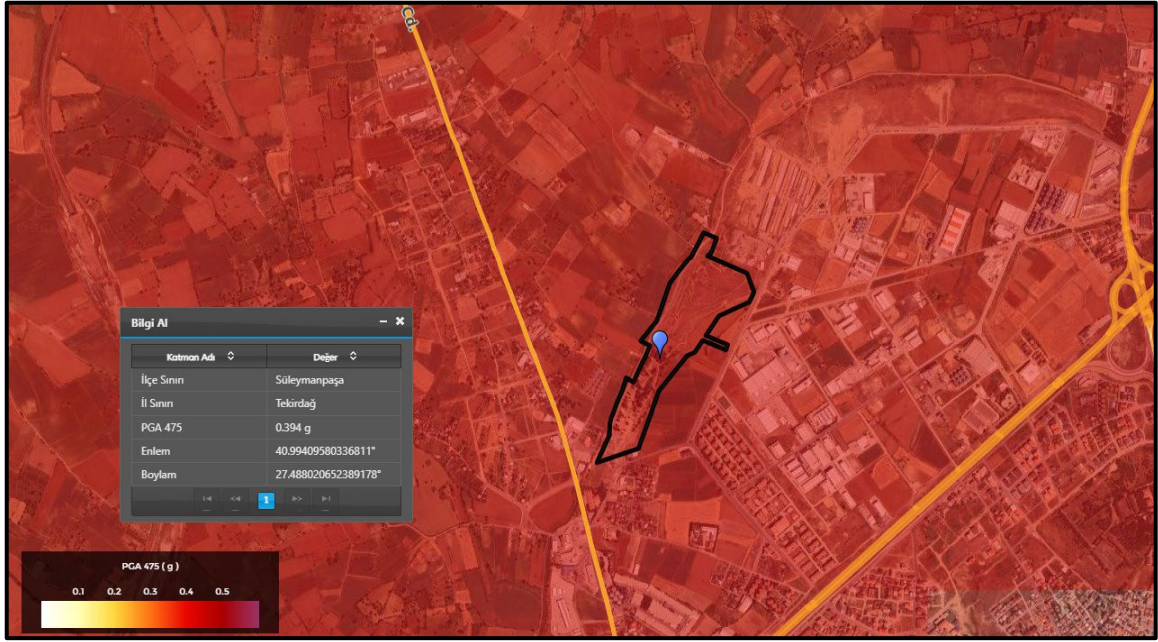




*Harita 10: Bakı Analizi*

## 7. DEPREMSELLİK VE ZEMİN YAPISI

Türkiye Deprem Tehlike haritasına göre; Tekirdağ ili “DD-2 Deprem Yer Hareketi” düzeyine sahiptir. DD-2 Deprem Yer Hareketi seyrek deprem yer hareketini nitelemektedir. Planlama alanı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre; PGA 475 sınıfında 0.394 g katsayısında yer almaktadır.



*Harita 11: Türkiye Deprem Tehlike Haritası*

## 8. MER'İ PLAN KARARLARI

### 8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 01.07.2010 onay tarihli “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı”nda Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı) içerisinde bulunmaktadır.

#### ***Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik+Gelişme Alanı)***

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı Raporu’nda Trakya Alt Bölgesi’nin geleceğe dönük yapılanması amacıyla belirlenen mekânsal yaklaşımda, “Bölgenin kuzey ve güneybatı kısımlarında koruma alanları, ortasında ise gelişme alanlarıyla karakterize edilmiştir.” denmektedir. Kentsel Yerleşme Alanları; “İdari açıdan belediye statüsünde olan, yaşayanların ihtiyacını karşılamak üzere kentsel fonksiyonların ağırlıklı olarak yer aldığı alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

#### ***“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları” başlığı altında;***

*a. Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanlar olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.*

*b. 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.” hükmü yer almaktadır.*

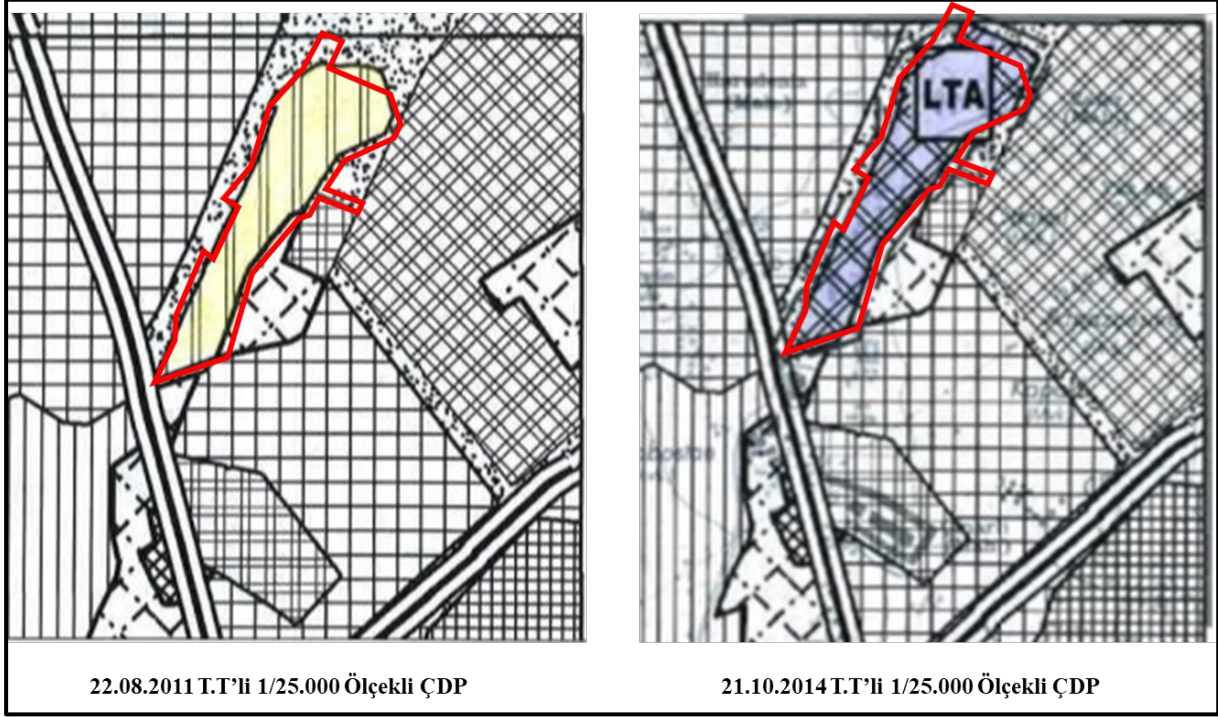


**Harita 12: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı**

## 8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 22/08/2011 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda hakim fonksiyon olarak, Tekirdağ 1. İdare Mahkemesinin 2018/967 esas 2020/424 sayılı kararı ile planı iptal edilen “Plansız Alan” da, kısmen “Rekreasyon Alanları” lejantında kalmaktadır.

Plan iptal süreci şu şekilde incelenmiştir; planlama alanı, 22/08/2011 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Askeri Alan” ve “Rekreasyon Alanı” lejantında kalmakta iken, Tarım Merkezi Projesi kapsamında söz konusu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 21/10/2014 tarih ve 16829 sayılı Olur'u ile “Lojistik Tesis Alanı” olarak düzenlenmiştir.



### ***Harita 13: Planlama Alanının Plan Değişikliği Durumu***

Ancak 21/10/2014 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde açılan davalarda (2015/871, 2015/952, 2015/1279 ve 2015/978 Esas No'lu dosyalar), anılan mahkemece 21/10/2014 onay tarihli plan değişikliğine “yürütmeyi durdurma kararı” verilmiş, bu Karar sonrasında 07/06/2017 tarihli Bakanlık Makamının Oluru ile Tarım Merkezi Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “Toplu İşyerleri” olarak düzenlenmiştir.

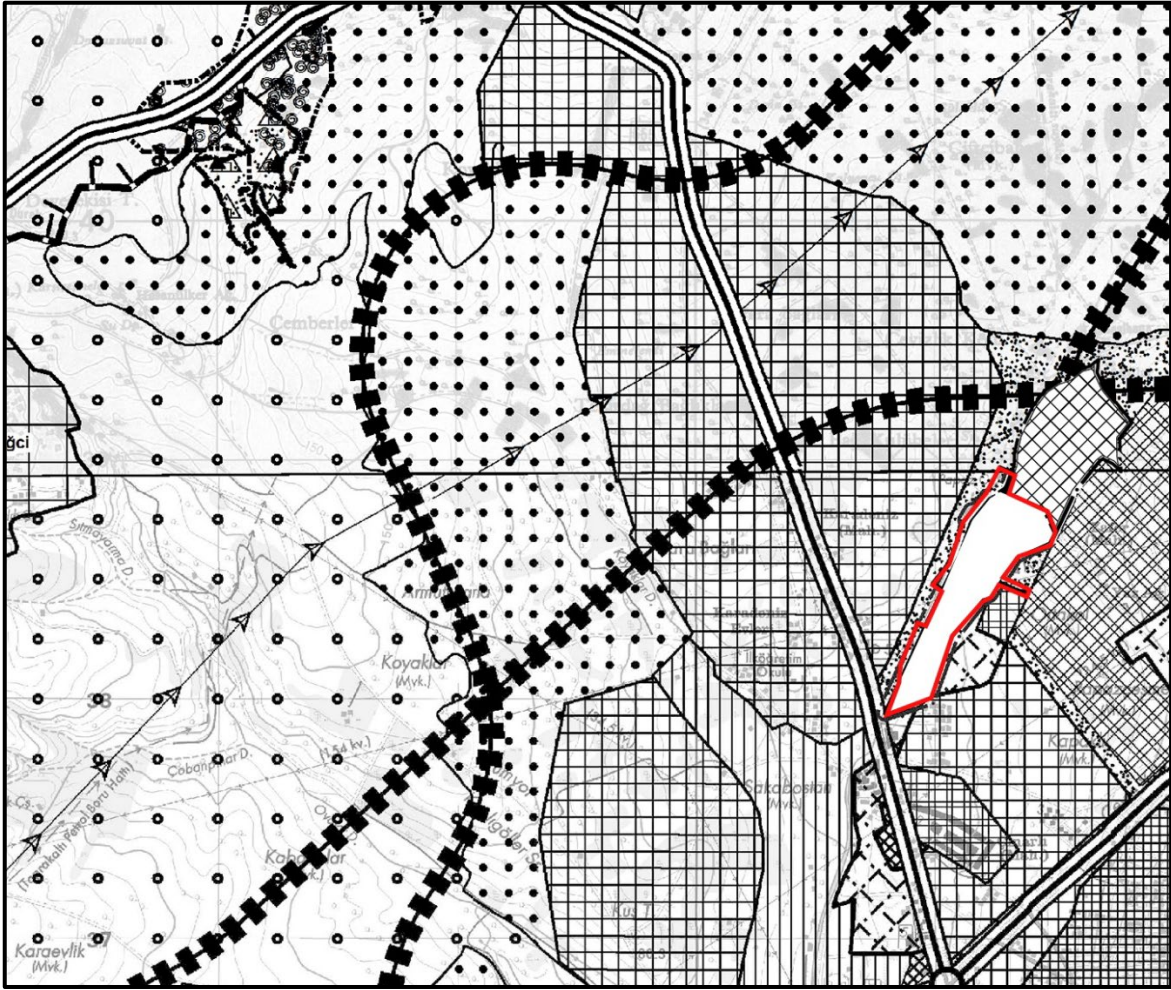




*Harita 14: Planlama Alanının 07/06/2017 T.T 'li 1/25.000 Ölçekli ÇDP Durumu*

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde planlama alanını kapsayan yaklaşık 20 hektarlık alanda Tekirdağ Ticaret Borsası tarafından hazırlanan Tarım Merkezi Projesine yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07/06/2017 tarihli oluru ile onaylanan "Toplu İşyerleri" amaçlı Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli ÇDP Değişikliğine askı sürecinde yapılan itiraz, 25/08/2017 tarihinde reddedilmiş olup; 19/10/2017 tarihinde dava süreci başlamıştır. Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davalarda (2017/1599, 2019/1408 Esas No'lu dosyalar) takip eden sürecin sonunda 2019/20574 esas 2022/3090 sayılı karar ilamı ile planın **iptaline karar verilmiştir**.

Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi planlama alanı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "Toplu İşyeri" olarak tanımlanan planlarda yargı süreci devam ederken; 15.02.2018 tarih ve 238 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak onaylanmıştır. Plan değişikliğine Tekirdağ Valiliği tarafından dava açılmış olup, 20/02/2020 tarihli 2018/967 esas, 2020/424 sayılı Tekirdağ 1. İdare Mahkemesi Kararına göre; 15/02/2018 tarih ve 238 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinin iptali yönünden hüküm tesis edilmiştir. Dava temyiz aşamasındadır.



*Harita 15: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Plan Durumu*

Planlama alanı çevresinde ise küçük sanayi alanı, sanayi alanları, gelişme alanları, askeri alanlar ile donatı alanları fonksiyonları bulunmaktadır. Son durum itibarıyla Planlama alanının meri imar durumu alan dağılımı tablosunda belirtildiği üzere; Tekirdağ 1. İdare Mahkemesinin 2018/967 esas 2020/424 sayılı kararı ile planı iptal edilen kısmen “Plansız Alan” da kısmen “Rekreasyon Alanları” lejantında kalmaktadır.

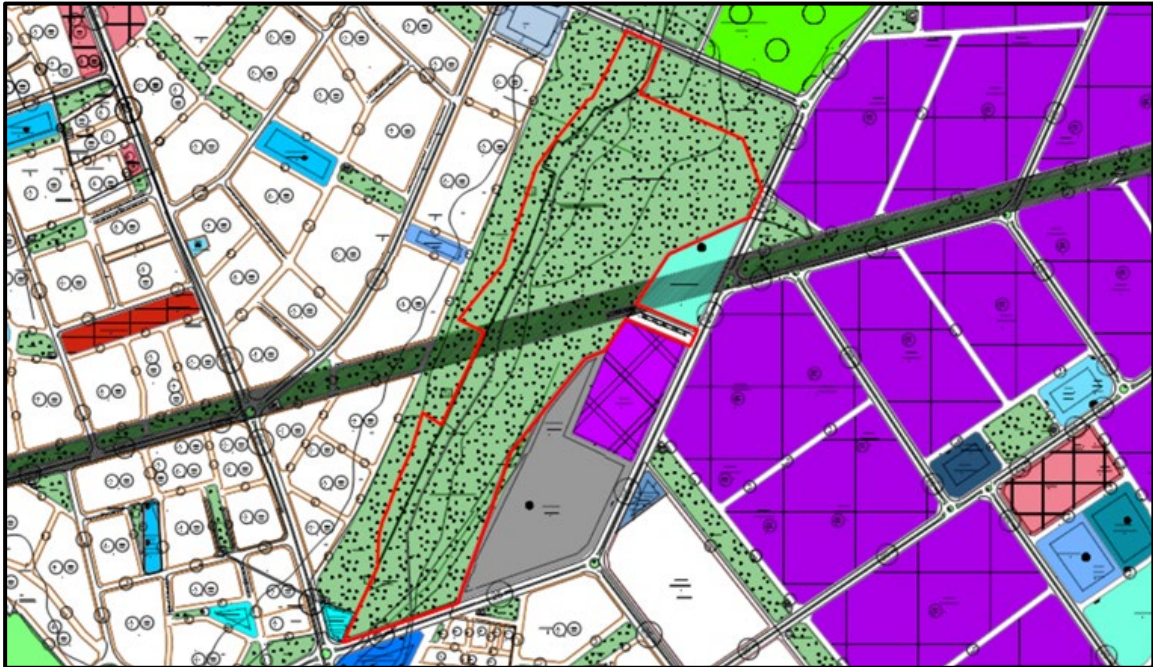
### 8.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Tekirdağ Merkez ilçesine ait 04/07/2001 tarih ve 92 sayılı Mülga Tekirdağ Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve ilave Nazım İmar Planı'nda “Askeri Alan” ve “Yeşil Alan” fonksiyonlarında kalmakta iken; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Lojistik Alan” ve “Yeşil Alan” olarak değiştirilmiştir. Plan Değişikliğine yapılan itirazın reddi üzerine açılan davada Tekirdağ İdare Mahkemesinin 17/07/2017 tarih ve 2017/1341 sayılı Kararı planın iptaline karar verilmiştir.



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.10.2017 tarihinde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak söz konusu alana “Toplu İşyerleri”, “Depolama Alanı”, “Tır, Kamyon, Makine Parkı Garaj Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Spor Alanı” ve “Park” fonksiyonları tanımlanmış olup, plana yapılan itirazlar neticesinde itirazların kısmen kabul kısmen reddedilmesi üzerine açılan davada Tekirdağ İdare Mahkemesi’nin 2018/277 Esas ve 2018/1730 sayılı Kararı ile planın iptaline karar verilmiştir.

Tekirdağ merkezini içine alan kıyı aksı boyunca devam edip, doğuda ikinci konut alanlarını ve batıda yeni gelişme alanlarını da içine alan 5.028 hektarlık bir alanı kapsayan Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 15/02/2018 tarih 238 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde söz konusu alan "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmaktadır.



**Harita 16: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**

Plan Değişikliğine Tekirdağ Valiliği tarafından dava açılmış olup Tekirdağ İdare Mahkemesi’nin 2018/967 esas ve 2020/424 sayılı kararı plan iptali yönünden hüküm tesis edilmiş olup, dava temyiz aşamasındadır. **Son durum itibarıyla alan, plansız alanda kalmaktadır.**

## 9. EŞİK SENTEZİ

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 27 m – 85 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Batıdan doğuya doğru gidildikçe yükseklik düzenli olarak artmaktadır. Planlama alanının en düşük kot seviyesi yaklaşık 27 m yükseklikle alanın güney ucu; en yüksek kot seviyesi ise yaklaşık 85 m yükseklikle alanın kuzey ucudur. Alanın eğim değerinin %0,1 ile %10 arasında yoğunlaştığı görülmektedir. Alanın genelinde yükseklik değerleri bariz



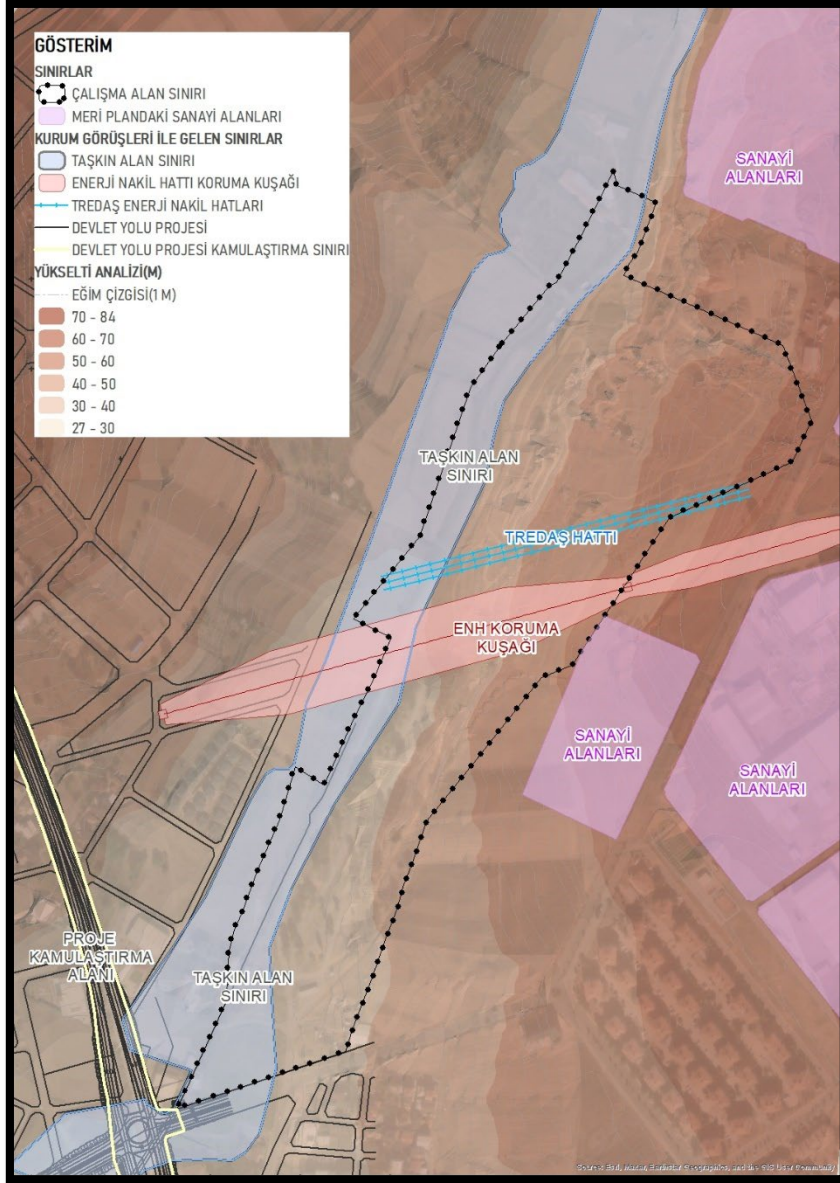
değişkenlik göstermediğinden planlama alanına eşik oluşturabilecek eğimli bir bölge bulunmamaktadır.

Planlama alanının çevresindeki meri plan kullanım kararlarında; alan çevresinde küçük sanayi alanı, sanayi alanları ve donatı alanları fonksiyonları bulunduğu görülmektedir. Planlama alanı içerisinde kurum görüşlerinde belirtilen enerji nakil hattı, enerji nakil hattı koruma kuşağı, devlet yolu projesi ve kamulaştırma alanı bulunmaktadır.

Alanın merkezinde doğu-batı eksenli enerji nakil hattı koruma kuşağı ile kuzeyinde yine doğu-batı eksenli enerji nakil hatları bulunmaktadır. Plan kararları sürecinde enerji nakil hattı ve koruma kuşaklarının yapılaşmaya dahil olmayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte alan kararlarını yönlendirecek bir diğer unsur olan meri plan kararlarına göre alanın batısında kuzey-güney eksenli olarak Cevizlik Deresi Taşkın Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı yapılaşma kararlarında bu alanların göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Planlama alanı dışında, kuzeybatı-güneydoğu eksenli Devlet yolu projesi kamulaştırma sınırı ise, meri plan yol kararı ile uyumlu olarak aynı güzergahtadır. Bu sınır planlama alanın güney ucunda, alan sınırını teğet geçmektedir.

Planlama alanı eğim, yükselti gibi doğal yapı analizlerine göre yapılaşmaya uygun bir arazi yapısına sahiptir. Alanın merkezinde enerji nakil hatları ve koruma kuşağı ile alanın batısında bulunan taşkın alan sınırı alanın yapılaşma ve fonksiyon kararlarını etkileyecek unsurlardır. Planlama alanı sınırı dışındaki kullanımlar olan yol projesi ile sanayi alanları ise alanda yer alacak fonksiyon kullanımı açısından göz önünde bulundurulmalıdır.





*Harita 17: Eşik Sentezi*

## 10. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde yer almakta olup; toplam büyüklüğü 21,3 hektardır. Alan içerisinde planlanan fonksiyonlar ve alan dağılımı yüzdeleri alan dağılım tablosunda yer almaktadır.



**Tablo 3: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı**

MERİ PLAN ALAN DAĞILIMI			PLAN TEKLİFİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Yüzde
REKREASYON ALANI	18.749	8,8%	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	127.823	60,0%
-	194.307	91,2%	<b>TOPLAM KENTSEL ÇALIŞMA ALANI</b>	<b>127.823</b>	<b>60,0%</b>
-	-	-	<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>Alan Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yüzde</b>
-	-	-	PARK	85.232	40,0%
-	-	-	<b>TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>85.232</b>	<b>40,0%</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>213.056</b>	<b>100%</b>	<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>213.056</b>	<b>100,0%</b>

## 10.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 10.1.1. Kentsel Servis Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde, alanın çevresinde yer alan sanayi alanı kullanımı ile bütüncül olacak şekilde 2 adet 127.823 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip **“Kentsel Servis Alanı”** bulunmaktadır. Kentsel Servis Alanı; Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Toplu İşyerleri ve Küçük Sanayi Sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır.

## 10.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

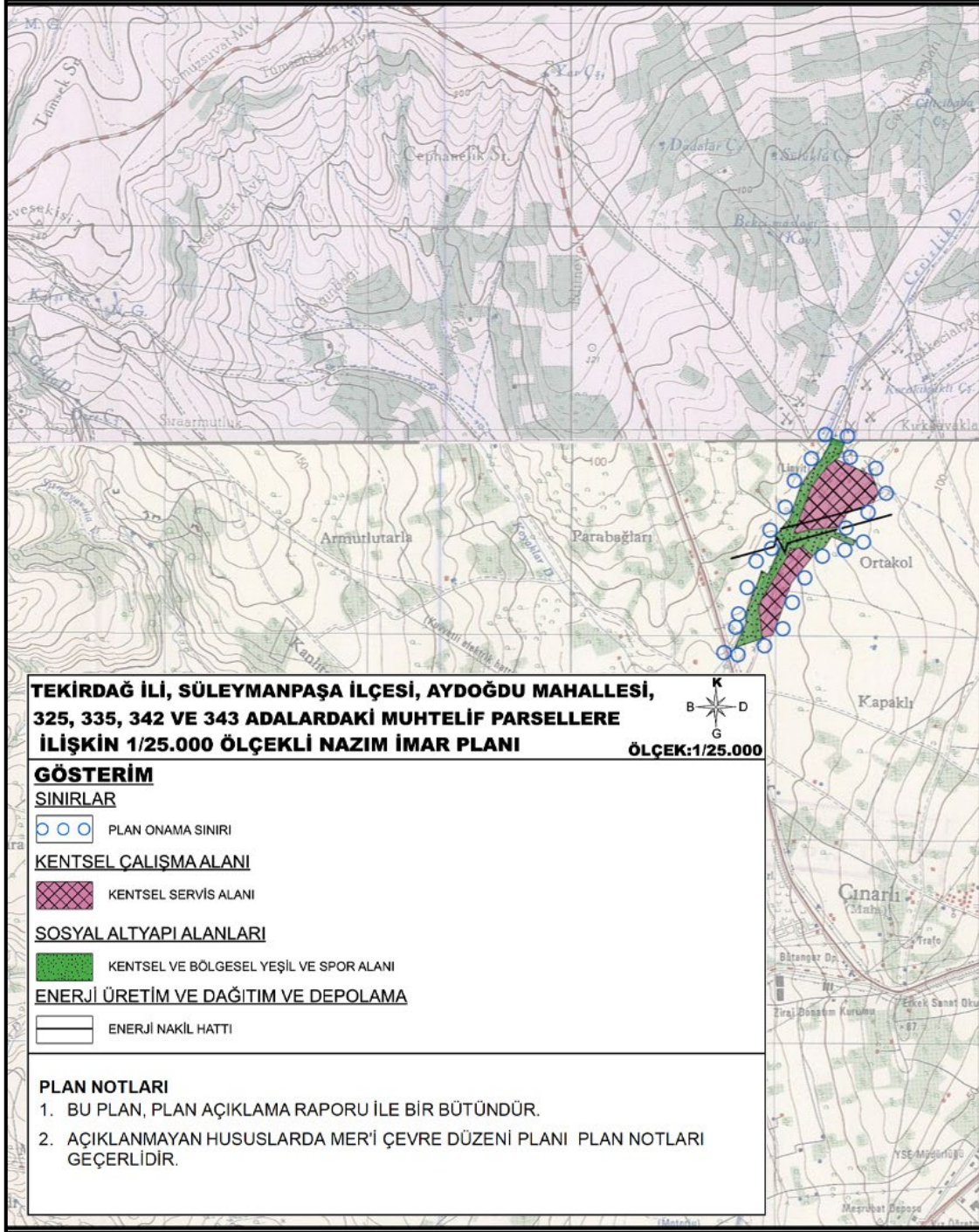
### 10.2.1. Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde, alanın batısında yer alan Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı ile bütüncül olacak şekilde 1 adet 85.232 m<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahip **“Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”** bulunmaktadır. Bu alanlar, aynı zamanda kentsel servis alanlarına tampon alan oluşturmaktadır.

## 10.3. ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

### 10.3.1. Enerji Nakil Hattı

Planlama alanı sınırları içerisinde geçen **“Enerji Nakil Hatları”** plan üzerinde mevzuata uygun şekilde gösterilmiştir.



*Harita 18: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

**Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Aydoğdu Mahallesi, 325, 335,  
342 ve 343 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin 1/25.000 ölçekli  
nazım imar planı**

.../.../...

**EKi**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.**

**-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -27- sayfadır.-**