



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ,
AYDOĞDU MAHALLESİ, MUHTELİF PARSELLERE VE BİR
KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GEREKÇE RAPORU

2022

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	4
2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	5
3. ULAŞIM.....	8
4. PLANLAMA ALANI.....	9
5. DEMOGRAFİK YAPI	11
6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	13
6.1. YERLEŞİME UYGUNLUK	16
7. FİZİKİ YAPI.....	19
7.1. MÜLKİYET DURUMU.....	19
7.2. PLAN DURUMU 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	23
7.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	26
7.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	26
8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI	28
9. PLAN KARARLARI	29
9.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	30
9.1.1. Kentsel Servis Alanı.....	30

HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	7
Harita 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	7
Harita 3. Planlama Alanı Ulaşım Aksları	8
Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	9
Harita 5. Eşyükselti Analizi	13
Harita 6. Eğim Analizi	14
Harita 7. Bakı Analizi.....	15
Harita 8. Yerleşime Uygunluk Haritası.....	18
Harita 9. Mülkiyet Analizi	20
Harita 10. 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı.....	22
Harita 11. Planlama Alanının Meri Plan ve Plan Değişikliğindeki Durumu	23
Harita 12. Planlama Alanının 07/06/2017 t.t. 'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Durumu	24
Harita 13. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	25
Harita 14. 1/5000 ölçekli Tekirdağ Merkez İlçe Nazım İmar Planı	26
Harita 15. 1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon İlave Uygulama İmar Planı.....	27
Harita 16. Sosyal Donatı Alanları Erişim Mesafeleri	28
Harita 17. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	30

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	10
Fotoğraf 2. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü.....	10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye, Marmara Bölgesi ve Tekirdağ İlçesi'ndeki Konumu.....	6
---	---

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Tekirdağ İlçeleri 2020 Yılı Nüfusları	11
Tablo 2. Süleymanpaşa İlçesi Mahalle Nüfusları.....	12
Tablo 3. Mülkiyet Analizi Dağılımı.....	19

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Toplam büyüklüğü 17,7 ha olan planlama alanı, Tekirdağ'ın ana ulaşım akslarından E-84 Karayoluna yaklaşık 1,5 km uzaklıkta olup, çevresinde sanayi alanları yer almaktadır.

Planlama alanı, Mustafa Faik Öztrak Caddesine sınır olmakta ve Mustafa Faik Öztrak Caddesi ile paralelindeki Sinop sokak arasında yer almaktadır. Alan genel olarak merkezi yerleşim alanından uzakta konumlanmakta olup, en yakın yerleşim alanı, alanın batısında bulunan Trabzon Caddesi boyunca gelişmiştir. Alanın güneyinde sanayi alanları bulunmaktadır.

Tekirdağ'ın merkez ilçesi kabul edilen Süleymanpaşa İlçesinin, İl içerisinde finans, ticaret, kültür – turizm, eğitim, üniversite, lojistik, liman, teknoloji geliştirme bölgesi fonksiyonları ile ön plana çıktığı görülmektedir. Merkez İlçede eski sanayi sitesi, kentin üstlendiği sanayi rolü için önemli bir yere sahiptir. Ancak yıllardır faaliyetine devam eden eski sanayi sitesi mevcut fonksiyonlarını yerine getirememektedir. 220 işyeri kapasiteli Eski Sanayi Sitesi çevresinde konut yerleşim alanları bulunmakta, bu durumda sanayi sitesinin gelişimini kısıtlanmaktadır. Alan içerisinde bulunan mevcut yapılar köhne vaziyette olup, sanayi alanının ihtiyaç duyduğu altyapıyı sağlamamaktadır. Bu nedenlerle ilçede yeni kurulan 100. Yıl Sanayi Sitesi de kapasitesinin dolum noktasına ulaşmıştır. İlçede yer alan sanayi sitelerinin kapasitesinin dolu olması, köhne ve kullanılamaz durumdaki yapılar bulundurması, zamanla kent içerisinde gelişiminin kısıtlanması ve altyapısının yetersiz hale gelmesi sebepleri ile mevcut sanayi sitelerinin kentin ihtiyacını karşılamak noktasında yetersiz kaldığı görülmüştür.

Bu kapsamda, bahse konu alanın Bakanlık Makamı riyasetinde, 08.01.2021 tarihinde yapılan Tekirdağ İl Değerlendirme Toplantısında, kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamına alınması gerektiği değerlendirilmiş olup; Süleymanpaşa Belediyesi'nin 26.02.2021 tarih ve 7024 sayılı yazısına istinaden, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi sınırları içerisindeki 17,7 hektarlık alan Bakanlık Makamı'nın 08/03/2021 tarihli ve 462890 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak*

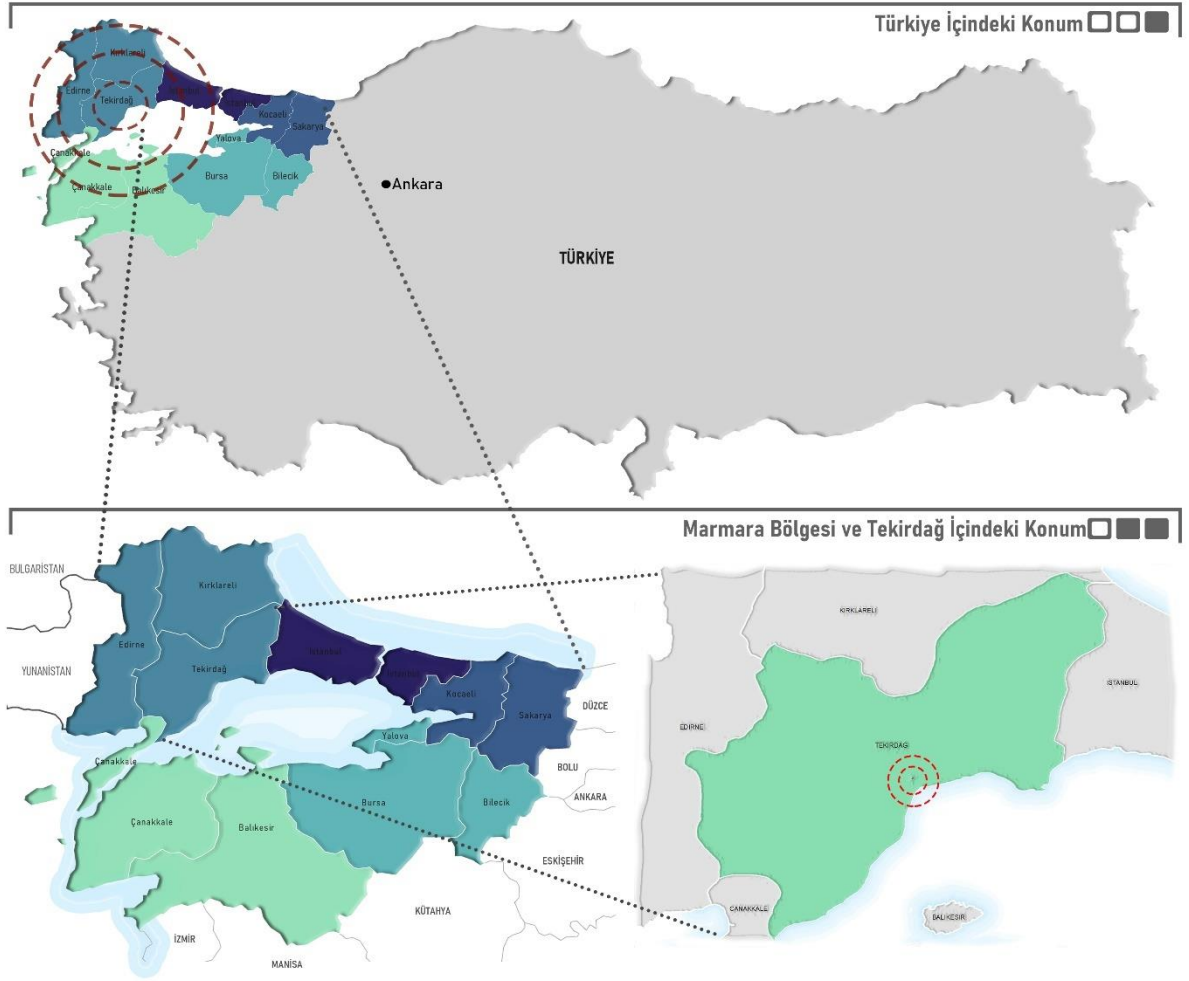
üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar" olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu alanda yapılan planlama; sanayi sitesinin altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve kentin gelişme yönüne ve mekânsal ihtiyaçlarına uygun olarak mahalle sınırları içerisinde yaşayanlar için planlı kentleşmenin sağlanabilmesi adına sağlıklı bir kentsel yapı oluşturulması amacını taşımaktadır.

Diğer taraftan, Sanayi ve İmalat sektöründe Türkiye'nin ilk 500 firmasının 36'sını barındıran Tekirdağ ili için, sanayi sektörü önem arz etmektedir. İstanbul ilinin kültür, ticaret ve turizm kentine dönüşme sürecinde İstanbul'da faaliyet gösteren sanayi işletmelerinin de Tekirdağ iline taşınması beklenmektedir. Tüm bunlar birlikte değerlendirildiğinde sanayi sektörüne yapılacak yatırım kent için önem ve gereklilik arz etmedir.

Planlama çalışmaları, planlama ilkeleri ve şehircilik etiği göz önünde bulundurularak analizler ve çevre ilişkileri doğrultusunda yapılmıştır. Kent içerisinde sıkışmış ve ihtiyaca cevap veremeyecek nitelikteki sanayi alanının, planlamanın etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, can ve mal kayıplarına neden olacak alanların yenilenmesi, planlama alanının gelişiminin kontrollü olarak gerçekleşmesi, sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması, nüfusun ihtiyacını karşılayacak alanların üretilmesi hedeflenmiştir. Planlama alanının yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde olması amaçlanmıştır.

2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Tekirdağ, Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde yer almaktadır. Tekirdağ; tamamı Trakya topraklarında bulunan üç ilden biri ve Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. 6.313 km² 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.



Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye, Marmara Bölgesi ve Tekirdağ İlçesi'ndeki Konumu

Planlama alanı 17,7 ha büyüklüğe sahip olup, alanın güneyinde sanayi alanları, 1.79 km güneydoğusunda askeri alan, 2.53 km güneybatısında arıtma tesisi, 2.24 km güneydoğusunda devlet hastanesi, 2.79 km güneyinde sanayi alanları, 7,7 km doğusunda Namık Kemal Üniversitesi ve Kent Ormanı bulunmaktadır. Planlama alanı Marmara Denizine 3.3 km uzaklıkta bulunmakta olup kıyıda Tekirdağ Port, Tekirdağ Feribot Limanı ve Tekirdağ Yat Limanı bulunmaktadır. Alanda bulunan önemli ulaşım aksları ise Tekirdağ- İstanbul Çevre Yolu ve Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'dır.



Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

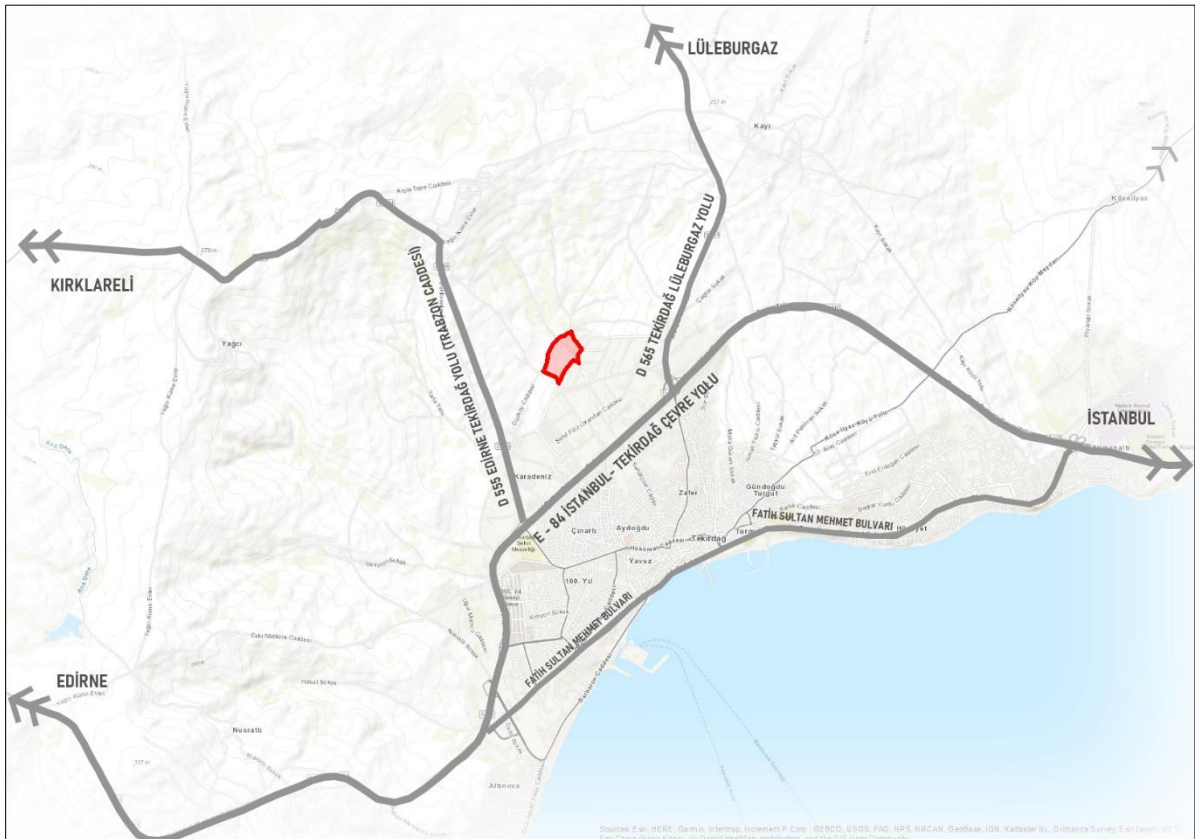


Harita 2. Planlama Alanı Uydü Görüntüsü

3. ULAŞIM

Tekirdağ İli dünyanın en büyük metropollerinden olan İstanbul İline sınır ve 120 km uzaklıkta, Yunanistan sınırına 110 km, Bulgaristan sınırına ise 130 km mesafededir. Ülkemizde denize kıyısı bulunan 28 il içerisinde; hava, kara, demir ve deniz yolu ulaşım imkânına sahip 5 ilden biridir. Ülkemizin ve Avrupa'nın en büyük konteyner limanlarından olan Asya Port Limanı yer almaktadır. Tekirdağ ilinin İstanbul'a ve Avrupa'ya yakın olması, denizyolu ve demiryolu taşımacılığı imkânı sunabilmesi, ekonomik açıdan firmalara ciddi rekabet avantajları sağlamaktadır.

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 3. Planlama Alanı Ulaşım Aksları

4. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alan 17,7 ha büyüklüğüne sahiptir. Alan 331 ada 1 parsel, 334 ada 1 parsel, 2407 ada 1 parsel, 2466 ada 1 parsel, 335 ada 166 parselden oluşmaktadır. 333 ada 1 parsel ve 335 ada 1 parselde yapı bulunmamakta, 334 ada 1 parselin güneyinde işletmelerin bulunduğu görülmektedir. Alana ait fotoğraflar aşağıda yer almaktadır.



Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Fotoğraf 1. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 2. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü

5. DEMOGRAFİK YAPI

Marmara Bölgesinde yer alan Tekirdağ İli 1.081.065 kişi nüfusu ile 83.614.362 kişi ülke nüfusunun %1,29'unu oluşturmaktadır. Tekirdağ İlinin 2020 yılı nüfus artış hızı %2,43, nüfus yoğunluğu ise 171 kişi/km² olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanı Tekirdağ İlinin merkez ilçesi olan Süleymanpaşa İlçesinde yer almaktadır. TÜİK 2020 yılı verilerine göre Süleymanpaşa İlçesi Tekirdağ İlinde yer alan 11 ilçe arasında en fazla nüfusa sahip 2. ilçedir (TÜİK, 2020). Tekirdağ nüfusunun %19'unu barındıran Süleymanpaşa ilçesinin nüfusu 102.559 kişiden oluşmaktadır. Süleymanpaşa ilçesi nüfusunun %50,37'sini erkek, %49,63'ünü kadın nüfus oluşturmaktadır.

Tablo 1. Tekirdağ İlçeleri 2020 Yılı Nüfusları

İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus	Erkek (%)	Kadın (%)
Çorlu	141.994	137.257	279.251	50,85%	49,15%
Süleymanpaşa	102.559	101.058	203.617	50,37%	49,63%
Çerkezköy	95.526	89.708	185.234	51,57%	48,43%
Kapaklı	64.493	60.116	124.609	51,76%	48,24%
Ergene	33.555	31.265	64.820	51,77%	48,23%
Malkara	26.564	25.537	52.101	50,99%	49,01%
Saray	25.656	24.592	50.248	51,06%	48,94%
Şarköy	16.477	16.181	32.658	50,45%	49,55%
Hayrabolu	16.237	15.337	31.574	51,43%	48,57%
Muratlı	15.428	14.464	29.892	51,61%	48,39%
Marmara Ereğlisi	14.098	12.963	27.061	52,10%	47,90%
TOPLAM	552.587	528.478	1.081.065	51,27%	48,73%

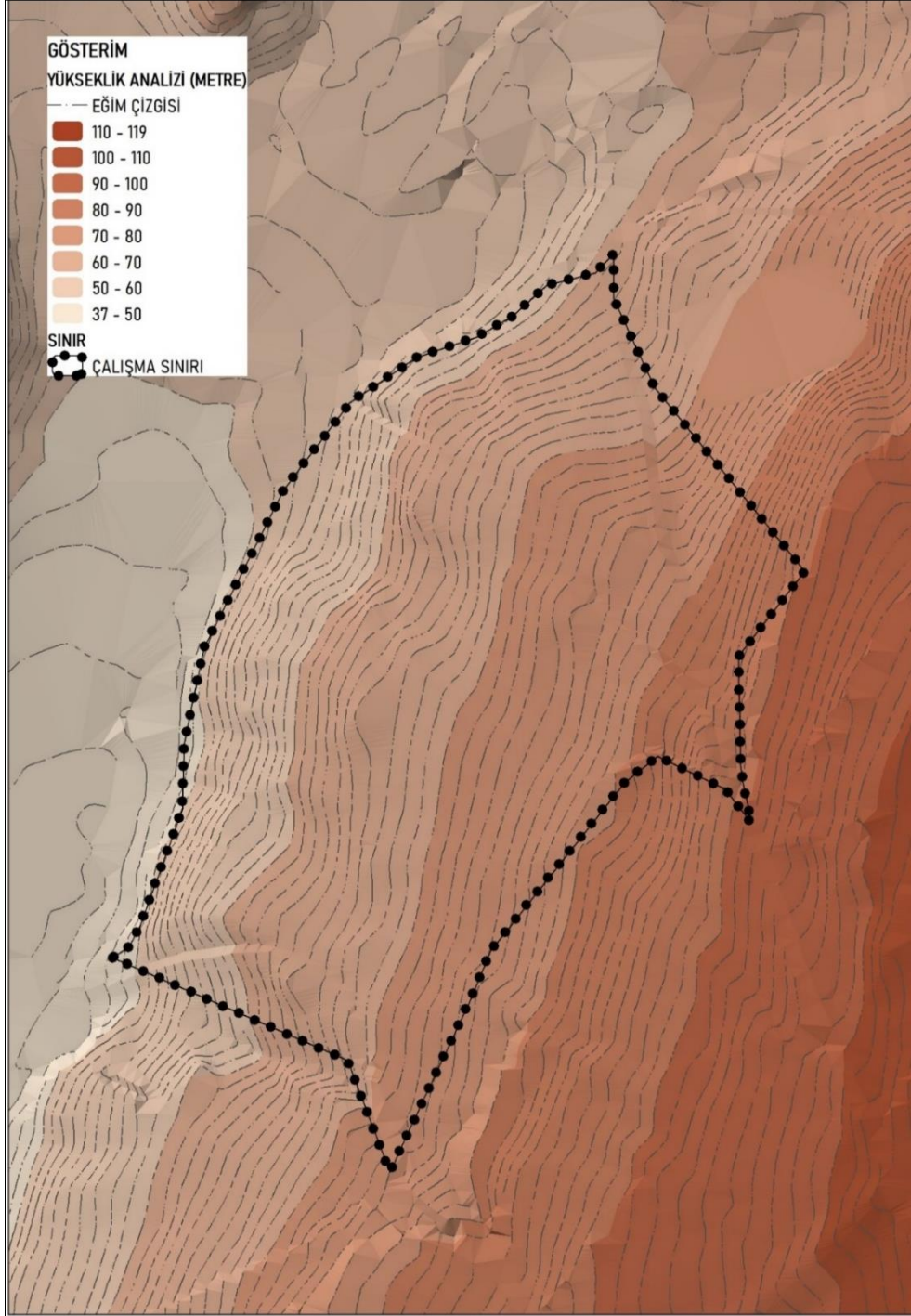
Süleymanpaşa İlçesi 73 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanın yer aldığı Aydoğdu Mahallesi 10.824 kişilik nüfusu ile ilçedeki mahalleler arasında nüfusu en fazla olan 7. mahalledir.

Tablo 2. Süleymanpaşa İlçesi Mahalle Nüfusları

SIRA	MAHALLE ADI	NÜFUS (2020)	SIRA	MAHALLE ADI	NÜFUS (2020)
1	100. YIL	34.113	38	NUSRATLI	223
2	HÜRRİYET	27.121	39	HACIKÖY	198
3	ÇINARLI	25.597	40	KAZANDERE	187
4	GÜNDOĞDU-TURGUT	20.680	41	SEYMENLİ	169
5	ORTACAMI	14.672	42	YUKARIKILIÇLI	167
6	ALTINOVA	13.194	43	KARAHİSARLI	163
7	AYDOĞDU	10.824	44	AKÇAHALİL	157
8	ZAFER	8.075	45	KILAVUZLU	149
9	YAVUZ	7.791	46	ORMANLI	147
10	BARBAROS	5.158	47	YAZIR	139
11	KARADENİZ	4.180	48	AHMEDİKLİ	136
12	GÜNDÜZLÜ	3.316	49	DEMİRLİ	136
13	NAMİK KEMAL	2.948	50	DOĞRUKARACAMURAT	131
14	DEĞİRMENALTI	2.850	51	GENERLİ	131
15	ERTUĞRUL	2.847	52	ORUÇBEYLİ	129
16	KARACAKILAVUZ	2.789	53	YENİKÖY	129
17	KUMBAĞ	2.427	54	KARABEZİRGAN	117
18	BAHÇELİEVLER	2.107	55	MAHRAMLI	114
19	FERHADANLI	1.339	56	YAYABAŞI	113
20	BANARLI	770	57	ÇANAKÇI	111
21	BIYIKALİ	659	58	OĞUZLU	109
22	İNECİK	657	59	ARAPHACI	107
23	KAŞIKÇI	623	60	OTMANLI	102
24	YAĞCI	537	61	KINIKLAR	99
25	NAİPKÖY	483	62	EVCİLER	87
26	KARAEVLİ	422	63	KARAÇALI	85
27	GAZİOĞLU	331	64	GÜVEÇLİ	84
28	SELÇUK	318	65	TATARLI	81
29	OSMANLI	316	66	KARAHALİL	80
30	KAYI	301	67	TAŞUMURCA	80
31	ORTACA	299	68	AHMETÇE	71
32	IŞIKLAR	292	69	NUSRATFAKI	71
33	HUSUNLU	291	70	YUVA	65
34	DEDECİK	284	71	KARANSILLI	63
35	KÖSEİLYAS	280	72	AŞAĞIKILIÇLI	61
36	SEMETLİ	262	73	AVŞAR	30
37	YENİCE	243		TOPLAM	102.559

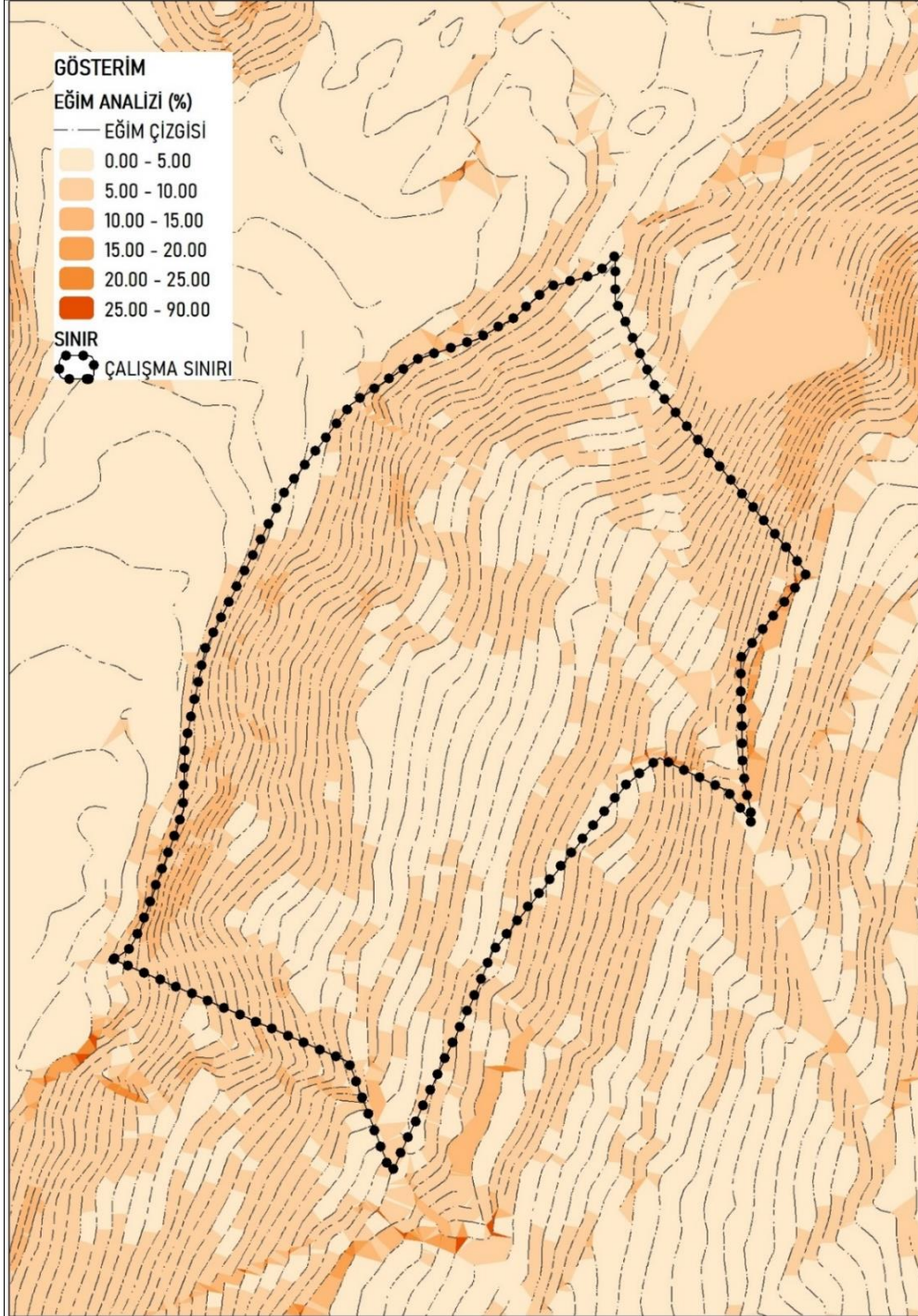
6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 37 m-120 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Batıdan doğuya doğru gidildikçe yükseklik düzenli olarak artmaktadır. Planlama alanının en düşük kot seviyesi yaklaşık 49 m yükseklikle alanın batı ucu; en yüksek kot seviyesi ise yaklaşık 89 m yükseklikle alanın güney ucudur.



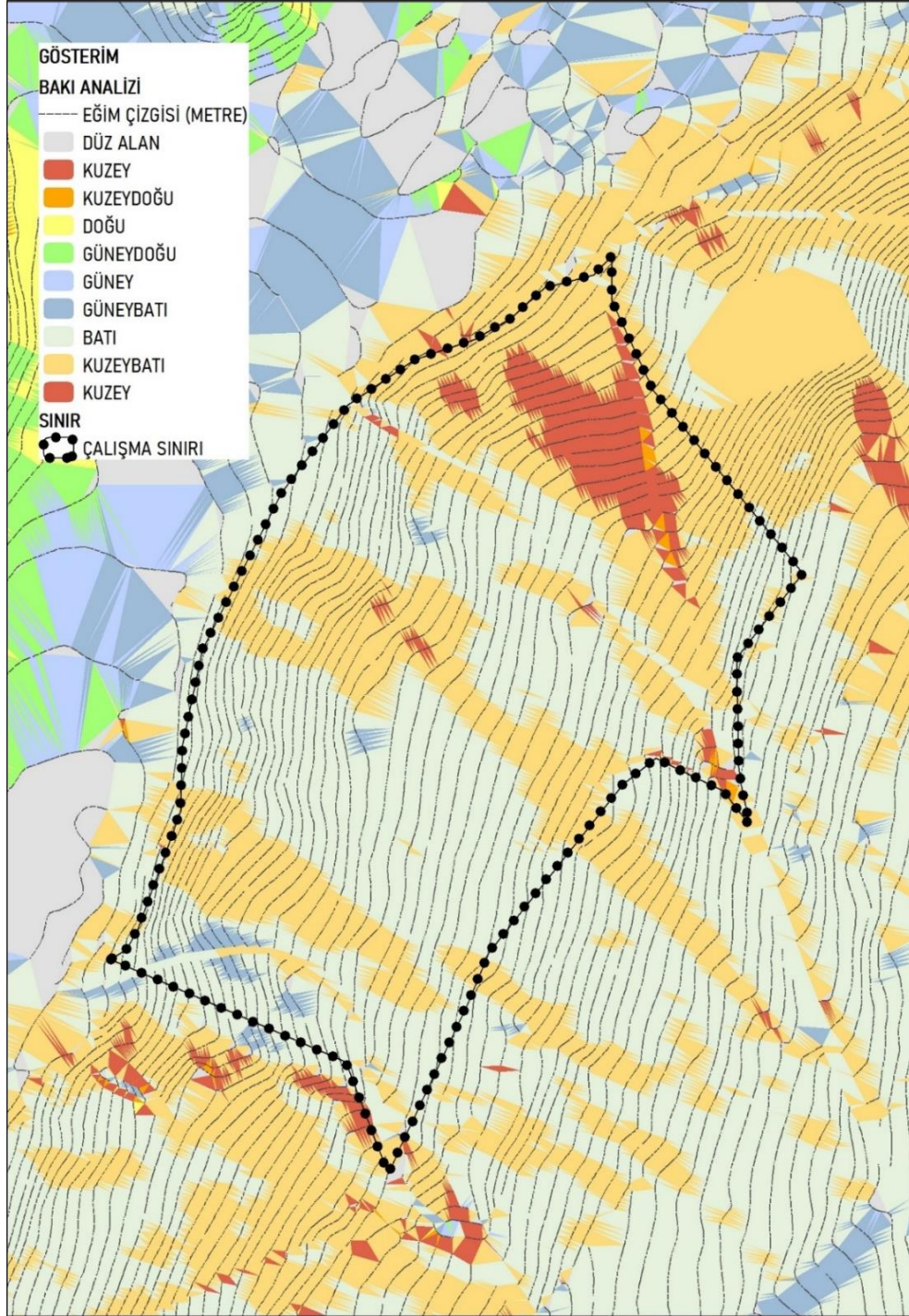
Harita 5. Eşyükselti Analizi

Planlama alanının eğim analizine bakıldığında alan içerisinde genel eğimin %0,1 ile %20 arasında yoğunluk gösterdiği görülmektedir. Alanın batısında %10 ile %20 oranında eğimli alanlar mevcutken alanın merkezinde eğim değeri %0,1 ile %10 arasında yoğunlaşmıştır.



Harita 6. Eğim Analizi

Planlama alanının bakı analizi incelendiğinde alanın genel olarak batı, kuzeybatı ve kuzey yönlerine yöneldiği görülmektedir. Bununla birlikte bir kısım alanın güneye yöneldiği görülmektedir.



Harita 7. Bakı Analizi

6.1. YERLEŞİME UYGUNLUK

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 02.06.2022 onay tarihli “Tekirdağ ili, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 17.7 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu” na göre; planlama alanı Önemli Alan 5.2 (Ö.A-5.2) Dolgu Alanlar ve Önemli Alan 2.1(Ö.A.-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

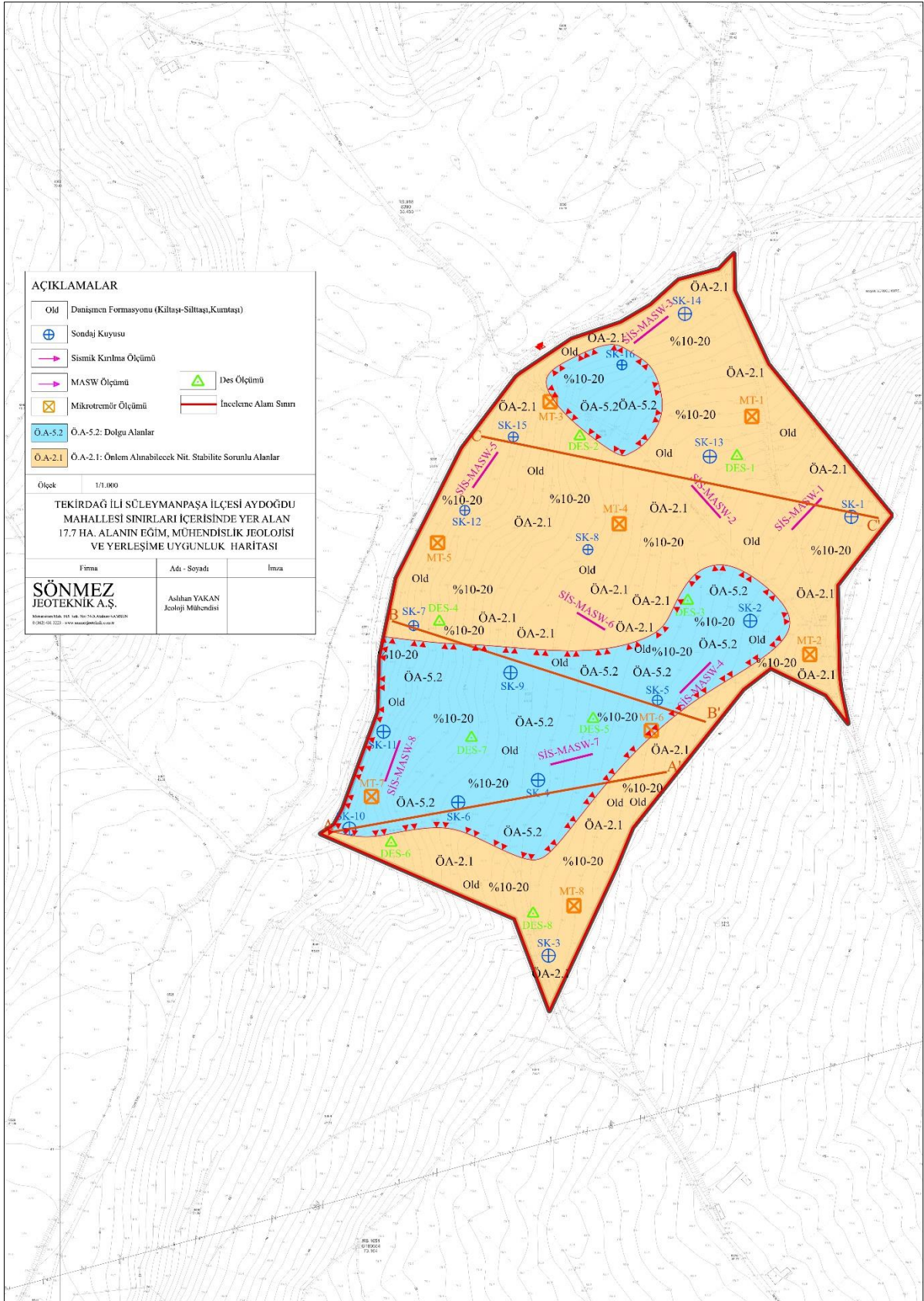
Önemli Alan 5.2 (Ö.A-5.2) Dolgu Alanlarla ilgili; “*inceleme alanında dolgu malzemelerinin kaldırılması sonrasında mühendislik problemlerinin önlenebileceği nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan 5.2 (Ö.A-5.2) (Dolgu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu alanda;*

- *Bu alanda yapılaşma planlanması durumunda yapılaşma öncesinde dolgu malzemesi kaldırılmalıdır.*
- *Dolgu malzemesinin kaldırılmaması durumunda yapı temellerinin iksa yapıları vasıtasıyla ana kaya üzerine taşıttırılması gerekmektedir.*
- *Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve sızıntı sularının temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmadır.*
- *Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.*
- *Her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.*
- *İnceleme alanının yer aldığı parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.*
- *Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.”* denilmektedir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Açısından Sorunlu Alanlarla ilgili; “*İnceleme alanında topografik eğim %10-20 arasındadır. Sondaj kuyularında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır. İnceleme alanında eğimin fazla olması, bölgenin fazla yağış alması rezidüel zon kalınlığının yer değişikliği göstermesi sondajlarda geçilen birimler ve yapılan stabilite analizleri de göz önünde bulundurulduğunda inceleme alanında yapılacak tüm*

kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir. Bu nedenle inceleme alanı “Önlemler Alan 2.1” lejandında değerlendirilmiştir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-2.1” simgesiyle gösterilmiştir. Söz konusu alanlarda;

- *Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey yer altı sularının temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.*
- *Yapılaşma alanında yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile yapılaşma alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.*
- *Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir.*
- *Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.*
- *İnceleme alanında bina bazında yapılacak sondajlı zemin etütlerinde birimin şişme oturma ve taşıma gücü parametrelerinin ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.*
- *Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem ve Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.” denilmektedir.*



Harita 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

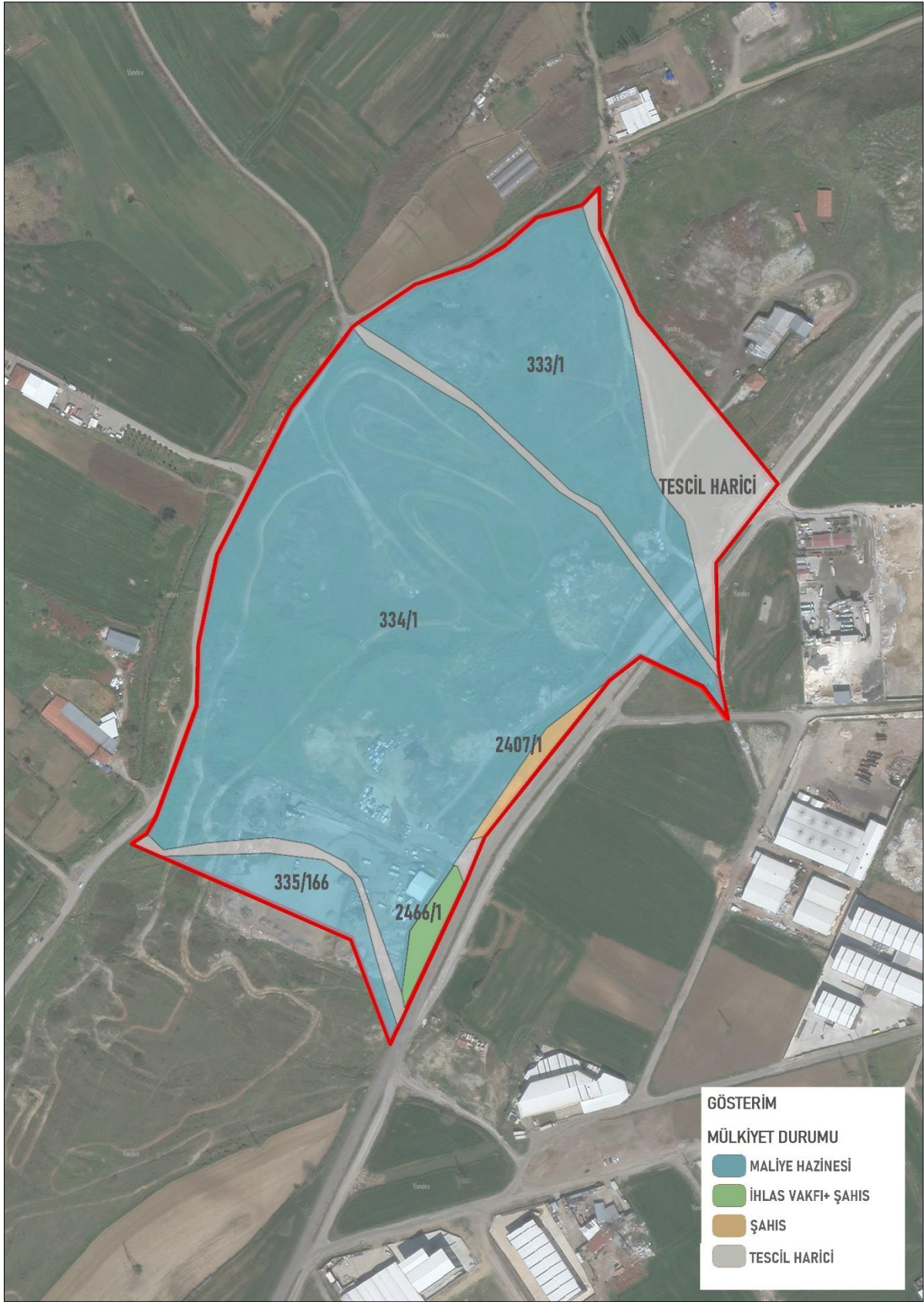
7. FİZİKİ YAPI

7.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı Süleymanpaşa İlçesi Aydoğdu Mahallesi 333 ada 1 parsel, 334 ada 1 parsel, 2407 ada 1 parsel, 2466 ada 1 parsel, 335 ada 166 parselleri kapsamaktadır. Toplam büyüklüğü 17,7 ha olup, alan içerisinde Maliye Hazinesi, İhlas Vakfı ve şahıs malik tipleri bulunmaktadır. Buna ek olarak alanın %10,1 'i Tescil Harici Alan'dır. Mülkiyet Analizi dağılımında %87,9 oranı ile en büyük alana sahip parseller Maliyet Hazinesine aittir.

Tablo 3. Mülkiyet Analizi Dağılımı

MALİK TİPİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
Maliye Hazinesi	155.507,20	87,9%
İhlas Vakfı+ Şahıs	2.021,88	1,1%
Şahıs	1.623,95	0,9%
Tescil Harici Alan	17.851,48	10,1%
TOPLAM ALAN	177,004,51	100,0%



Harita 9. Mülkiyet Analizi

7.2. PLAN DURUMU 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 01.07.2010 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı’da Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik Gelişme Alanı) içerisinde bulunmaktadır.

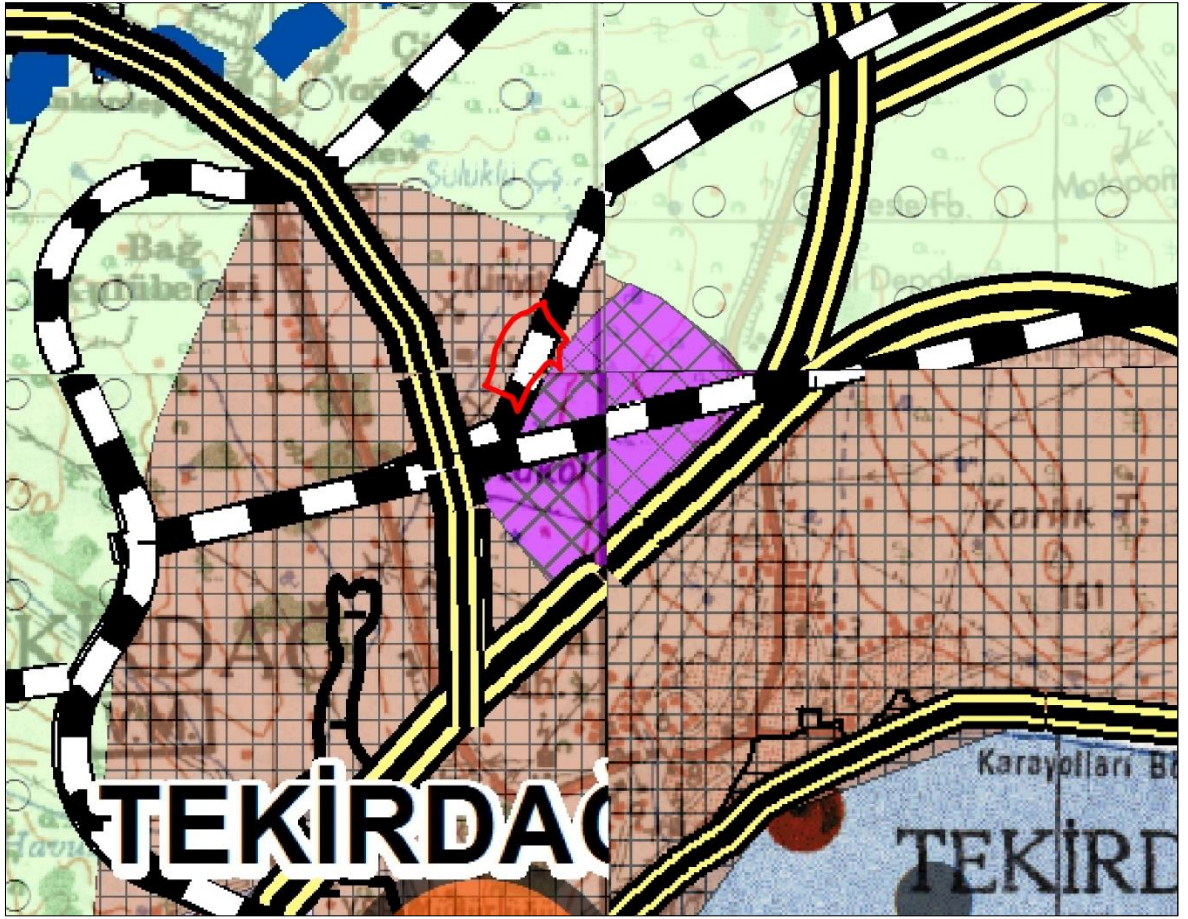
Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik+ Gelişme Alanı)

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 10. 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı

7.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanının bir kısmı 22.08.2011 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda "Rekreasyon Alanı", bir kısmı "Sanayi Alanı" lejantında ve alanın bir kısmı ise Tekirdağ 1. İdare Mahkemesinin 2018/967 esas 2020/424 karar sayılı kararı ile planı iptal edilen alanda kalmaktadır. Plan iptal süreci şu şekilde incelenmiştir:

Planlama alanın bir kısmı Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında askeri alan lejantında kalmakta iken Tarım Merkezi Projesi kapsamında söz konusu alan "Lojistik Tesis Alanı" lejantına alınarak Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Plan Değişikliği mülga 644 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 2. maddesi (ç) bendi ve 7. maddesi (k) bendi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 21/10/2014 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 11. Planlama Alanının Meri Plan ve Plan Değişikliğindeki Durumu

Ancak 21/10/2014 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne 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 söz konusu alan Tarım Merkezi Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “Toplu İşyerleri” lejandına alınmıştır.



Harita 12. Planlama Alanının 07/06/2017 t.t. 'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Durumu

Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davalarda (2017/1548 2017/1599 Esas No'lu dosyalar) “Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi, 335 ada, 148-149 nolu parseller ile 3030 ada 12-13 parseller ve 2466 ada 1 parseli kapsayan yaklaşık 20 hektarlık alanda Tekirdağ Ticaret Borsası tarafından 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 Değişikliğinin iptaline karar verilmiştir.

Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi 2466 ada, 1 parsel, 335 ada, 146,148,149 parseller ile 334 ada 1 parselin güneyine ilişkin 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 15.02.2018 tarih ve 238 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

İlgili planlarda planlama alanının bir kısmı “*Rekreasyon Alanı*” olarak belirlenmiştir. Ancak 20.02.2020 tarihli 2018/967 sayılı Tekirdağ 1. İdare Mahkemesi Kararına göre 15.02.2018 tarih ve 238 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliği iptal edilmiştir.

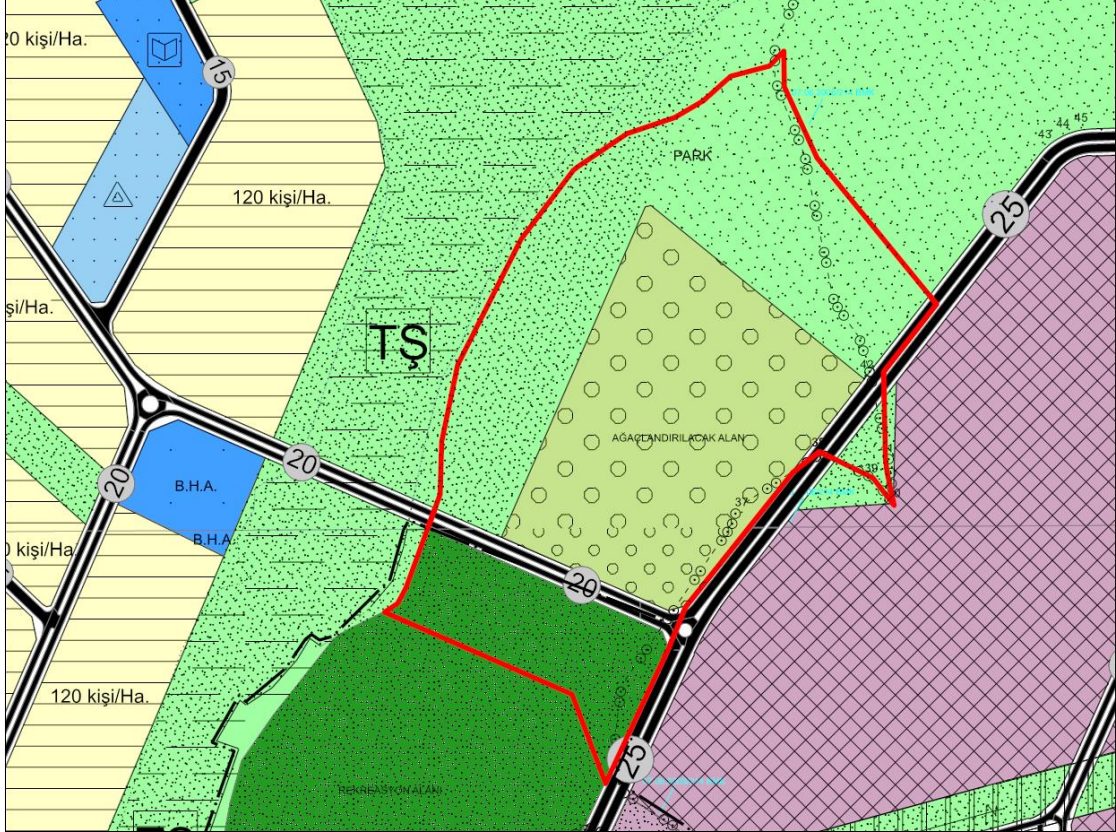
Buna istinaden alanın bir kısmı plansız alanda kalmaktadır.



Harita 13. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

7.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

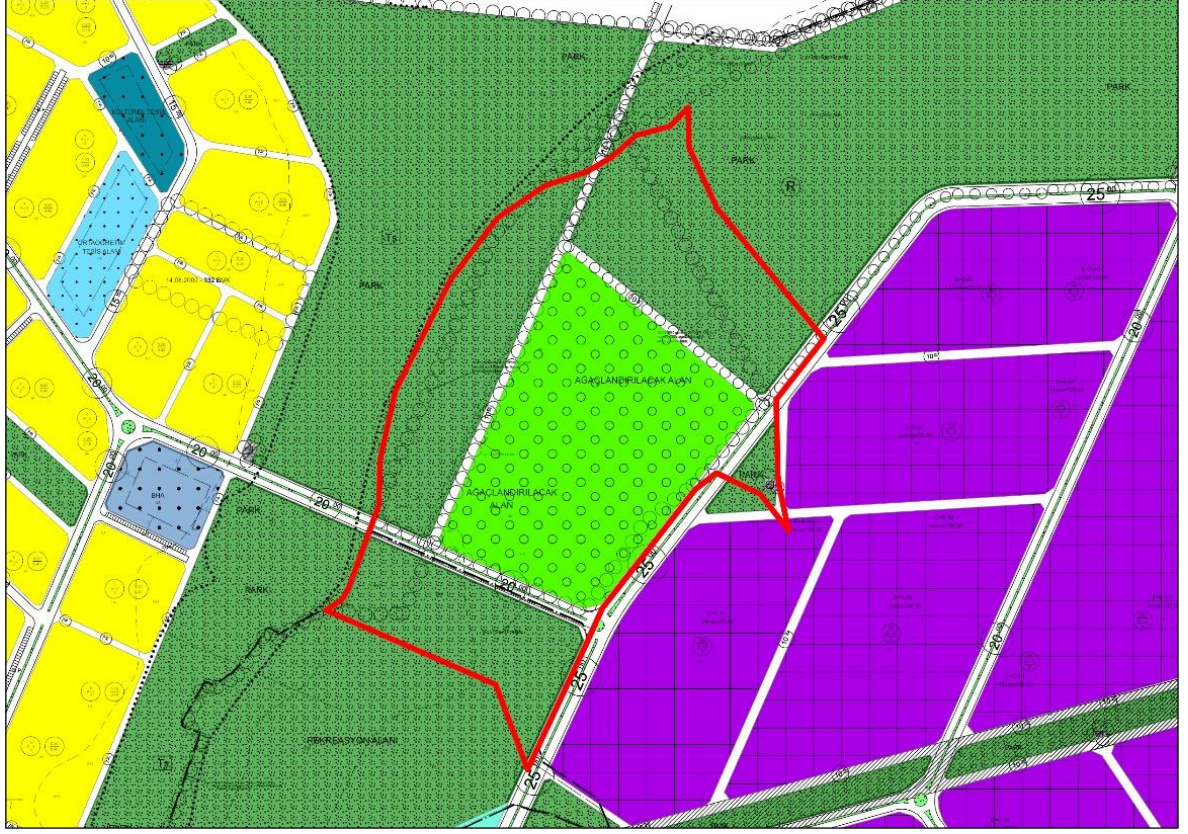
Tekirdağ Merkez ilçesine ait 04.07.2001 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tekirdağ merkezini içine alan kıyı aksı boyunca devam edip, doğuda ikinci konut alanlarını ve batıda yeni gelişme alanlarını içine alan 5.028 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanı kısmen “Sanayi Alanı”, kısmen “Ağaçlandırılacak Alan”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen de “Yol Alanı” lejantında kalmaktadır.



Harita 14. 1/5000 ölçekli Tekirdağ Merkez İlçe Nazım İmar Planı

7.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

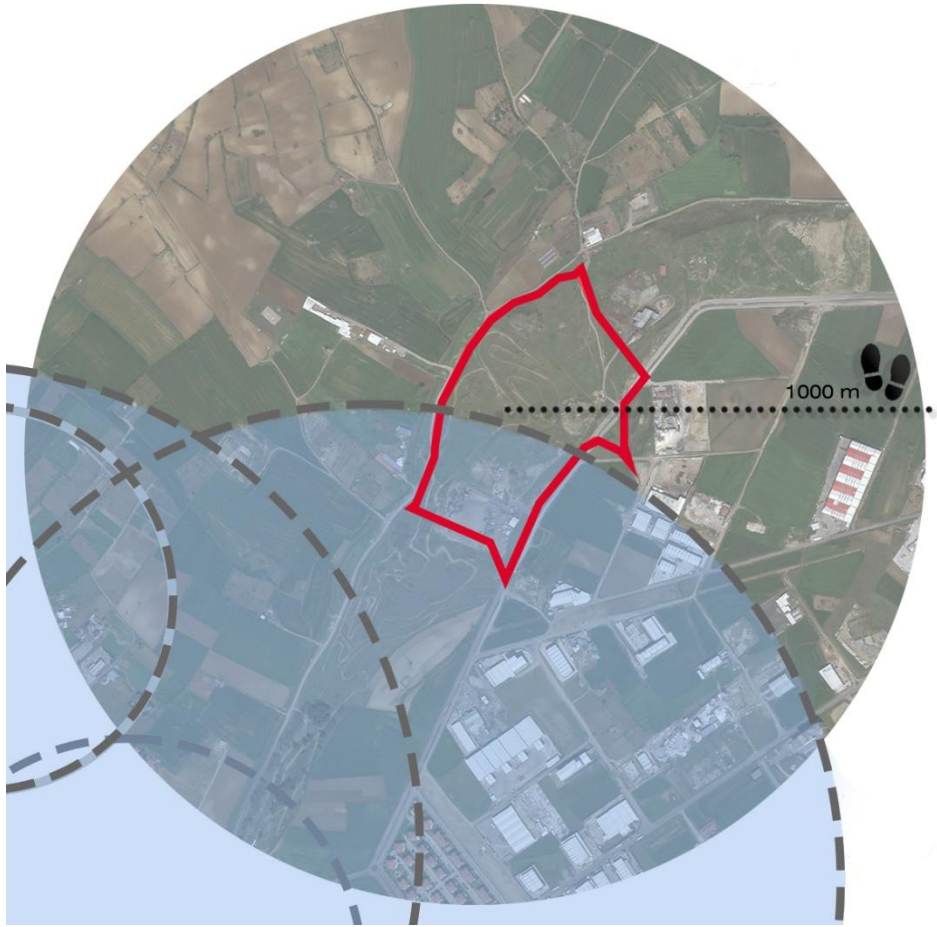
Planlama alanı, 04.07.2001 tasdik tarihli “1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon İlave Uygulama İmar Planı’nda kısmen “Park”, kısmen “Ağaçlandırılacak Alan”, kısmen “Trafo Alanı”, kısmen “Yol Alanı”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen de “Sanayi Alanı” lejantlarında kalmaktadır.



Harita 15. 1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon İlave Uygulama İmar Planı

8. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde donatı alanı bulunmamakla birlikte, planlama alanının bir kısmı, çevresinde yer alan Yunus Emre Ortaokulu'nun hizmet etki alanında yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne* göre imar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Buna göre; planlama alanı 1000 metre yürüme mesafesinde sadece ortaokul alanının hizmet etki alanında kalmaktadır.



Harita 16. Sosyal Donatı Alanları Erişim Mesafeleri

*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.

9. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi konumlanmakta olup; Rezerv Yapı alan sınırını kapsamaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 17,7 hektardır.

Tekirdağ'ın merkez ilçesi kabul edilen Süleymanpaşa İlçesinin, yıllardır faaliyetine devam eden eski sanayi sitesi mevcut fonksiyonlarını yerine getirememektedir. Sanayi sitesi 220 işyeri kapasiteli olup, mevcut yapıları köhne vaziyette olup, sanayi alanının ihtiyaç duyduğu altyapıyı sağlamamaktadır. Eski Sanayi Sitesi çevresinde konut yerleşim alanları bulunmakta, bu durumda sanayi sitesinin gelişimi kısıtlanmaktadır. Bu nedenlerle ilçede yeniden kurulan 100. Yıl Sanayi Sitesi de üretime devam etmekte ancak kapasitesinin dolum noktasına ulaşmıştır.

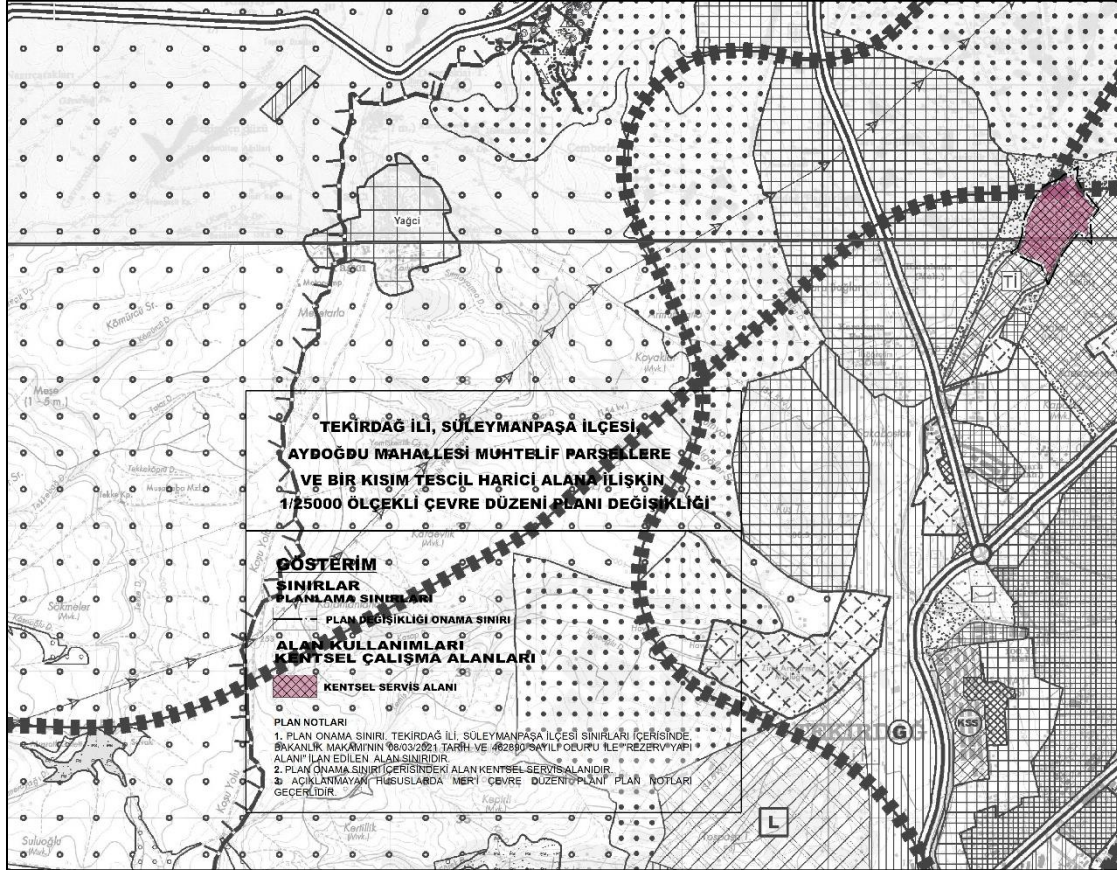
Bu kapsamda, Süleymanpaşa Belediyesi'nin 26.02.2021 tarih ve 7024 sayılı yazısına istinaden, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi sınırları içerisindeki 17,7 hektarlık alan Bakanlık Makamı'nın 08/03/2021 tarihli ve 462890 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar"* olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda planlamaya söz konusu olan alan; mahallenin mevcutta köhne ve kullanılamaz durumda yapılarla, altyapısı yetersiz hale gelen sanayi sitesinin altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve mevcut alanda yaşayanlar için planlı kentleşmenin sağlanabilmesi adına sağlıklı bir kentsel çevre ve çalışma alanlarının oluşturulması amacını taşımaktadır.

Planlama alanı içerisinde üst ölçekli plan kararlarında güneyde yer alan sanayi alanlarının devamlılığının sağlanması ve mekânsal bütünlüğün korunması amaçlanarak, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde 177.004 m² alan büyüklüğüne alan "Kentsel Servis Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

9.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

9.1.1. Kentsel Servis Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 177.004 m² 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.



Harita 17. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

**TEKİRDAĞ İLİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem No : CDP-253407

Bakanlık Makamının 03.08.2022 tarihli ve 4262635 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (ğ) maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca onaylanan Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'dir.

**T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü**