



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

KEMALETTİN- NUSRATİYE TOPLU KONUT ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	5
2	PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	6
2.1	Planlama Alanı Konumu	6
2.2	İdari Yapı.....	9
2.2.1	Toplu Konut Alanı Sınırı	11
2.3	Ulaşım Bağlantıları ve Yakın Çevre İlişkisi.....	11
2.4	Tarihi Gelişim.....	14
3	NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	16
4	EKONOMİK VE SOSYAL YAPI	19
5	PLANLAMA GEÇMİŞİ.....	20
5.1	Üst Ölçekli Planlar.....	21
5.1.1	1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı.....	21
5.1.2	1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı.....	25
5.1.3	TR21 Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı.....	29
5.2	İmar Planları	30
5.2.1	Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı	30
5.2.2	Çorlu Uygulama İmar Planı	32
5.2.3	Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	33
5.3	Yakın Çevre Plan Analizi.....	36
6	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	39
7	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	43
7.1	Teklif Plana İlişkin Kurum Görüşleri.....	43
8	DOĞAL VE FİZİKİ YAPI	49
8.1	Eş Yükselti Analizi	49
8.2	Eğim Analizi	51
8.3	Yöneliş Analizi.....	52
8.4	İklim ve Bitki Örtüsü	53
8.4.1	İklim	53
8.4.2	Bitki Örtüsü.....	54
8.5	Jeolojik Yapı	55



8.5.1	8.5.1 Depremsellik.....	55
8.5.2	8.5.2 Akarsu ve Taşkın Alanları.....	56
8.5.3	8.5.3 Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygunluk Analizi.....	58
8.6	Mülkiyet Analizi	62
9	PLANLAMA SÜRECİ	64
9.1	Sentez	64
9.2	Bölgeleme.....	66
10	PLANLAMA ÇALIŞMALARI	66
10.1	Plan Amaç ve Hedefleri	66
10.2	Planlama Yaklaşımı	67
11	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	71
11.1	Nüfus Kestirimleri	71
11.2	Arazi Kullanım Kararları	73
11.2.1	Konut Alanları	74
11.2.2	Kentsel Çalışma Alanları	75
11.2.3	Sosyal Altyapı Alanları	76
11.2.4	Açık ve Yeşil Alanlar	77
12	NAZIM İMAR PLANI	78



Harita 1: Tekirdağ İli Konumu	6
Harita 2:Çorlu İlçesi Konumu	6
Harita 3: Planlama Alanı Konumu	7
Harita 4: Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Kuş Uçuşu Mesafesi	8
Harita 5: Planlama Alanının Merkeze Mesafesi.....	9
Harita 6: Çorlu İlçesi Mahalle Sınırları ve Planlama Alanının Konumu	10
Harita 7 : Kemalettin Nusratiye Toplu Konut Alan Sınırı	11
Harita 8 : Üst Ölçekli Ulaşım Ağı Bağlantıları	12
Harita 9 : Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkisi	13
Harita 10 : 24/08/2009 tt.'li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	24
Harita 11 : 12.06.2018 tt'li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	24
Harita 13 : 09.05.2013 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı.....	25
Harita 14 : 12.06.2018 tarihli 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği	26
Harita 15 : Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı- Gelişim Koridorları ve Fonksiyonlar	30
Harita 16 : 24/02/2003 tt'li Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı	31
Harita 17 : 24/02/2003 tt'li Çorlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	32
Harita 18 : Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	33
Harita 19 : Yakın Çevre Plan Analizi	38
Harita 20 : Yükselti Analizi.....	50
Harita 21 : Eğitim Analizi.....	51
Harita 22 : Yöneliş Analizi	52
Harita 23 : Depremsellik Haritası	55
Harita 24 : Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası	56
Harita 25 : Planlama Alanındaki Dere ve Taşkın Alanları (Kaynak: DSİ 24.10.2019 tarihli görüşü)	57
Harita 26 : Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi.....	61
Harita 27 : Planlama Alanındaki Mülkiyetin Mekânsal Dağılımı	62
Harita 28 : Sentez Çalışması.....	65
Harita 29 : Plan Şemasının Gelişimi.....	69

Harita 30 : Plan Şemasının Gelişimi.....	69
Harita 31 : Planlama Yaklaşım Şeması.....	70
Harita 32 : Konut Alanları.....	74
Harita 33 : Kentsel Çalışma Alanları.....	75
Harita 34: Sosyal Altyapı Alanları.....	76
Harita 35:Açık ve Yeşil Alanlar.....	77
Harita 36 : Nazım İmar Planı.....	78
Grafik 1 : Çorlu İlçesi 2007'den 2019'a Toplam Nüfusundaki Değişim.....	17
Grafik 2 : Çorlu İlçesi Son 5 Yılda Yaş Gruplarına Göre Nüfus Değişimi.....	18
Grafik 3 : Çorlu ilçesi cinsiyete göre nüfus dağılımı.....	18
Grafik 4 : Çorlu Ortalama Sıcaklık Eğrisi.....	53
Grafik 5 : Yıllık Yağış Eğrisi.....	54
Grafik 6 : Mülkiyet Analizi.....	63
Tablo 1 : Tekirdağ-Çorlu ve mahalleleri yıllara göre nüfus değişimi.....	16
Tablo 2 : Trakya Alt Bölgesi'nde İl ve İlçelere Göre 2023 Yılı İstihdam Dağılımı, Nüfus ve Aktivite Oranları.....	22
Tablo 3 : Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı.....	32
Tablo 4 : Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli UİP Alan Dağılımları.....	34
Tablo 5 : Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli UİP Nüfus Hesabı.....	35
Tablo 6:Kurum Görüşleri.....	43
Tablo 7 : Planlama Alanındaki Mülkiyeti Analizi.....	63
Tablo 8 : Nüfus Hesabı.....	72
Tablo 9:Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	72
Tablo 10 : Arazi Kullanım Dağılımı.....	73



1 GİRİŞ

08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen planlama alanı, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan 835 ha büyüklüğündeki Silahtarağa-Kemalettin-Hürriyet Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 295 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır. Planlama alanında bulunan parseller TOKİ, Üniversiteye tahsisli hazine, Maliye 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 ilçesinin nüfusu, yaşanan sanayileşme süreciyle birlikte hızlı bir şekilde göç olarak artmıştır. 2019 yılı nüfusu 270,944 kişi olan ilçenin 2023 plan nüfusu, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 600.000 kişi olarak belirlenmiştir. Bu durumda kentin nüfusunun, yaklaşık 5 yıllık sürede, mevcut nüfusunun 2,5 katına çıkacağı öngörülmektedir. Böylesine hızlı bir nüfus artışı, konut ihtiyacını da beraberinde getirecektir. 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.

2 PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

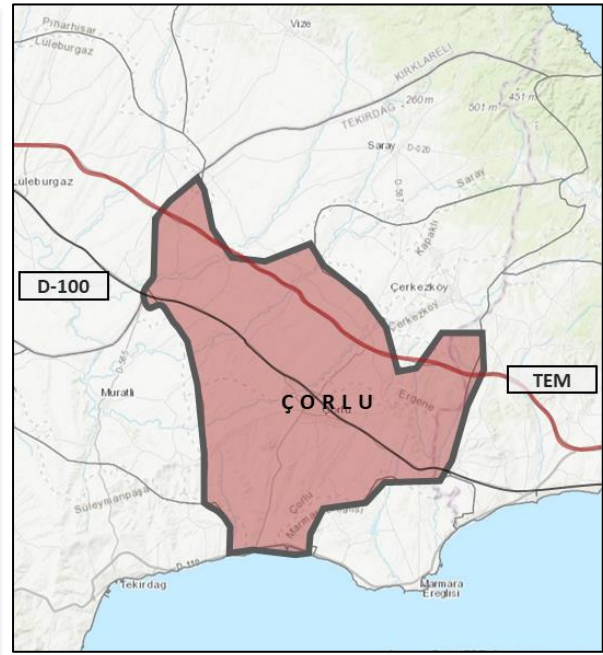
2.1 Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı; Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Silah tarağa 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.

Söz konusu alan; Silah tarağa ve Kemalettin Mahalleleri, Çorlu İlçesi'nin kuzeyinde bulunmakta olup, komşu mahallelerini Önerler, Kemalettin, Nusratiye ve Esentepe mahalleleri oluşturmaktadır. Planlama alanı, Silah tarağa ve Kemalettin Mahallelerinin kuzey kısmında yaklaşık 295 ha büyüklüğünde bir alanı kaplamaktadır.



Harita 1: Tekirdağ İli Konumu



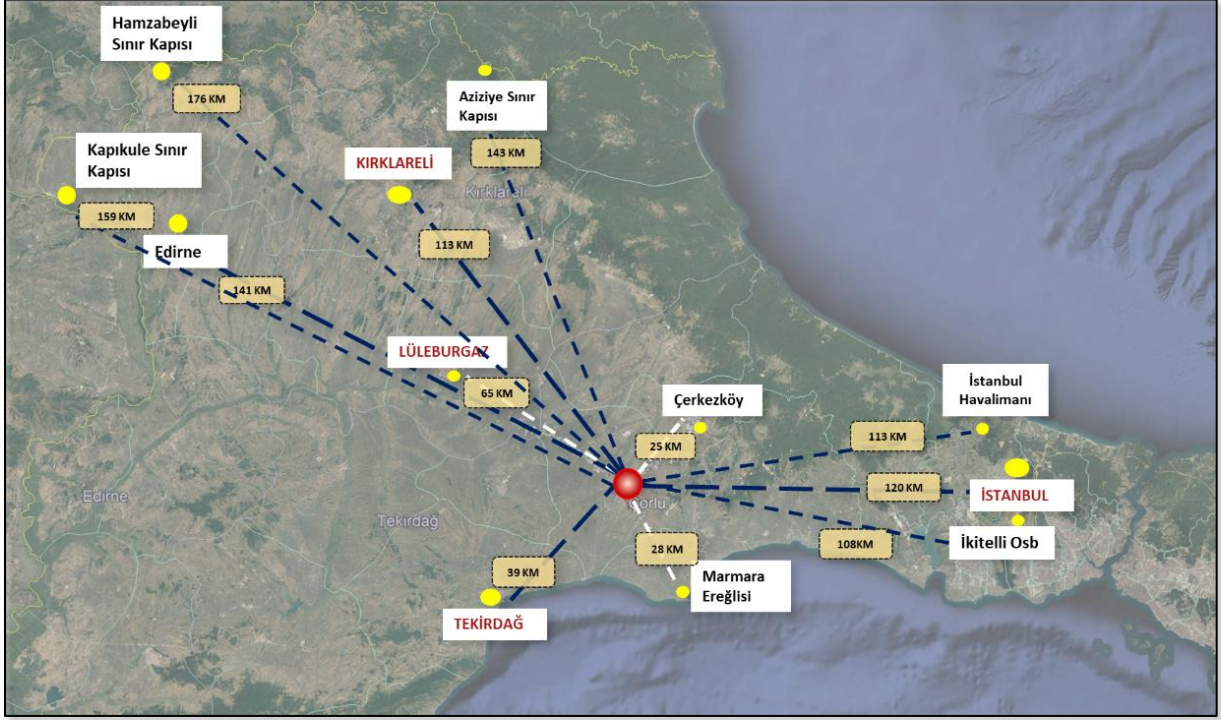
Harita 2: Çorlu İlçesi Konumu



Harita 3: Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı Çorlu merkezin kuzeyinden geçen D100 karayolu ile TEM otoyolunun arasındaki bölgede kalmakta olup, mevcutta Namık Kemal Üniversitesi yerleşkesi ve yurt alanı alan içinde yer aldığı Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanı içerisinde yer almaktadır.

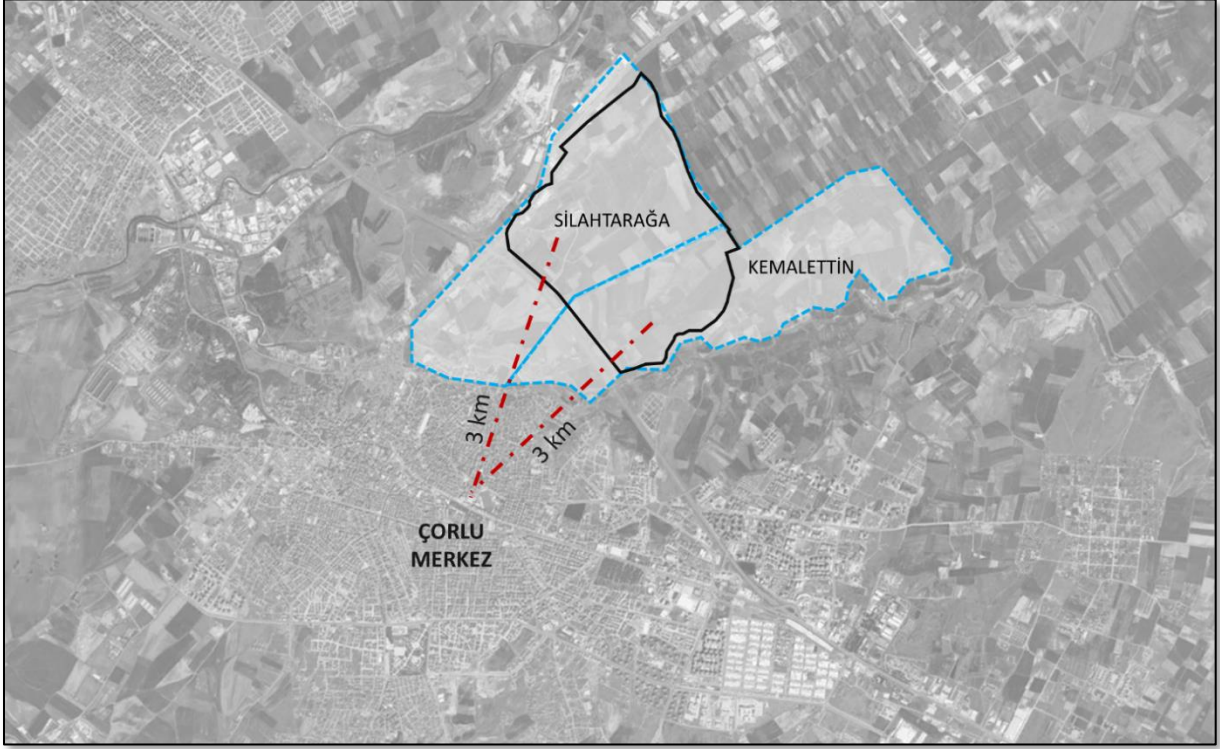
Planlama alanı güçlü karayolu ve demiryolu bağlantıları ile birlikte havalimanına yakın olması ve denizyolu ilişkileri ile stratejik bir konumda bulunmaktadır. İstanbul iline yakınlığı ve diğer dinamikler dikkate alındığında ulaşım potansiyelleri açısından Çorlu için önemli bir gelişme bölgesinde yer almaktadır.



Harita 4: Planlama Alanının Önemli Merkezlerle Olan Kuş Uçuşu Mesafesi

Söz konusu planlama alanının yakın çevresindeki merkezler ile olan mesafelerine bakıldığında; Tekirdağ il merkezine 39 km, Çorlu-İstanbul arası 120 km, Edirne 141 km, Kırklareli 113 km, Lüleburgaz 65 km, Çerkezköy 25 km, Kapıkule sınır kapısı 159 km, Hamzabeyli sınır kapısı 176 km, Aziziye sınır kapısı 143 km'dir, Çorlu Uluslararası havaalanı Çorlu'ya 15 km uzaklıktadır.

Planlama alanının yer aldığı Çorlu ilçesinin kuzeyinde yer alan Silahtarağa ve Kemalettin mahalleleri Çorlu kent merkezine 3 km uzaklıkta yer almakla beraber; planlama alanına sınır teşkil eden D-100 karayolu kent merkezi ile ayırıcı bir eşik oluşturmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının Merkeze Mesafesi

2.2 İdari Yapı

Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, 6 Aralık 2012 Tarihli ve 28489 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" doğrultusunda Büyükşehir olmuştur (Resmi Gazete, 2012: 11741). Bu kanun kapsamında; Tekirdağ İlinde, Marmaracık Belediyesi merkez olmak üzere Çorlu Belediyesinin mahalleleri ile köyler ve belediyelerden oluşan Ergene İlçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur.

Planlama alanı Çorlu ilçesinin Silahtarağa ve Kemalettin mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile planlama alanı da kapsamakta olan alanın tamamı Toplu Konut Alanı ilan edilmiştir. Bu nedenle söz konusu alan TOKİ'nin yetkisine geçmiştir.



Harita 6: Çorlu İlçesi Mahalle Sınırları ve Planlama Alanının Konumu

Çorlu ilçesi toplamda 26 mahalleden oluşmakta olup bunlar; Alipaşa, Cemaliye, Cumhuriyet, Çobançeşme, Deregündüzlü, Esentepe, Hatip, Havuzlar, Hıdırağa, Hürriyet, Kazimiye, Kemalettin, Maksutlu, Muhittin, Nusratiye, Önerler, Reşadiye, Rumeli, Sarılar, Seymen, Silahtarağa, Şahpaz, Şeyhsinan, Türkgücü, Yenice ve Zafer mahalleleridir. Söz konusu planlama alanı Silahtarağa ve Kemalettin mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

2.2.1 Toplu Konut Alanı Sınırı

08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Çorlu ilçesindeki 835 ha alan Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmiştir. Yürütülmekte olan planlama çalışması da 295 ha'lık Toplu Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.



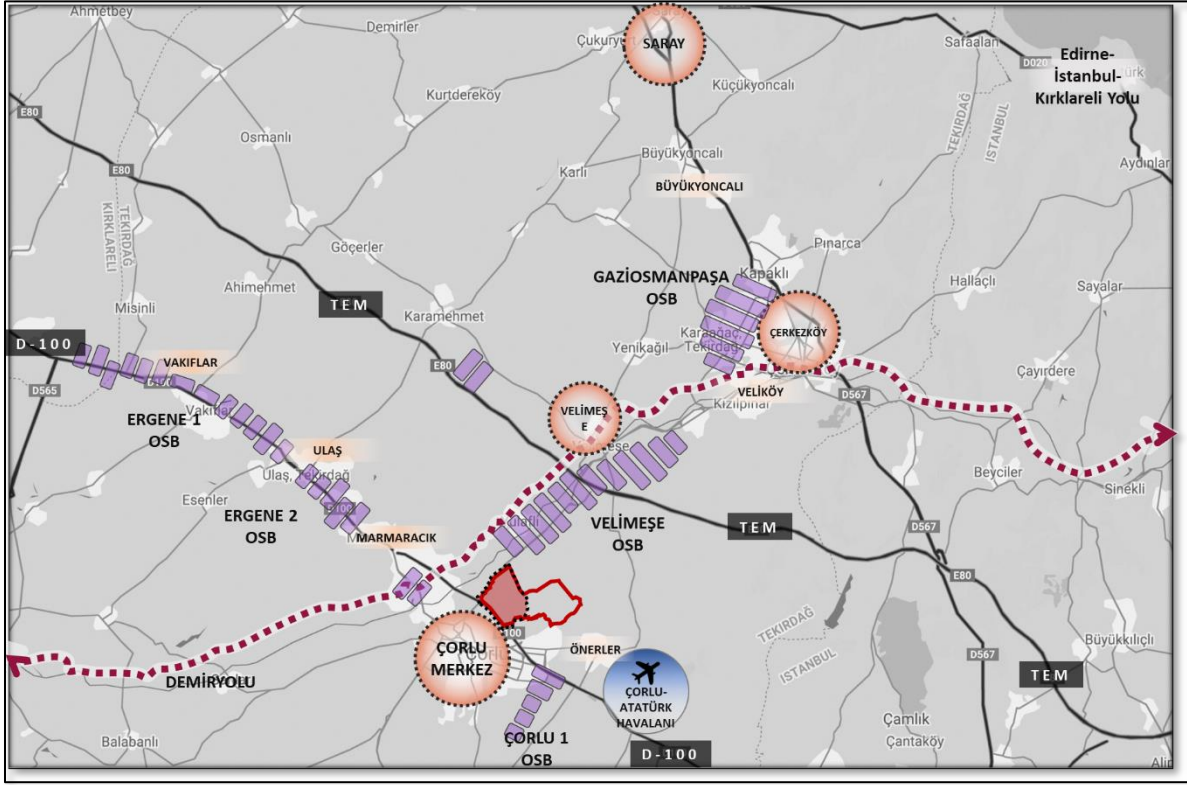
Harita 7 : Kemalettin Nusratıye Toplu Konut Alan Sınırı

2.3 Ulaşım Bağlantıları ve Yakın Çevre İlişkisi

Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arası bağlantı sağlayan D-100 karayolu ile TEM otoyolu Çorlu ilçesi sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 karayolundan İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır.

Planlama alanı güneyde D-100 karayolu ile sınırlandırılmış olmakla birlikte, 7 km kuzeyde TEM otoyolu yer almaktadır. Kentin sınırları içerisinde karayolu ulaşımını sağlayan 2 önemli arter olan; D-100 karayolu ve TEM otoyolu ile önemli merkezlerle karayolu

Limani'na 115 km mesafede yer almaktadır. Limanlar ile olan bağlantılar demiryolu ve karayolu bağlantıları ile sağlanmaktadır.



Harita 9 : Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkisi

Planlama alanı konumu itibari ile D100 karayolu, TEM otoyolu, Tekirdağ Çorlu Atatürk havalimanı ve Edirne-Kapıkule sınır kapısını bağlayan mevcut demiryolu güzergahı arasında kalan ve üst ölçekli planlarda kentsel gelişim alanı olarak tanımlanan kentin kuzey çeperinde yer almaktadır. Bölgenin genel kimliğine bakıldığında organize sanayi bölgelerinin kümeler halinde özellikle ulaşım akslarına paralel olarak yer seçtikleri görülmektedir. Planlama alanının güney sınırı olan D100 karayolu; kent merkezi ile ayırıcı bir eşik oluşturmakla beraber sanayi alanlarının da bu güzergâh ve alanın batısından geçen demiryolu güzergahı üzerinde yoğunlaştıkları görülmektedir.

Yakın çevredeki sanayi alanlarına bakıldığında; Çorlu 1 OSB, Çorlu Deri OSB, Velimeşe OSB, Ergene 1 ve 2 OSB, Çerkezköy OSB ve Avrupa Serbest Bölgesi yer almaktadır. Lojistik anlamda güçlü bağlantıları olması nedeniyle yakın çevrede birçok organize sanayi bölgesinin yer seçtiği görülmektedir. Planlama alanı -Çorlu 1.Osb arası mesafe

4 km, Ergene 2.Osb arası 9 km, Ergene 1.Osb arası 19 km, Velimeşe OSB arası 2.5 km, Çerkezköy OSB arası 13 km'dir.

Planlama alanının yakın çevresindeki yerleşim alanlarına bakıldığında; güneyde Çorlu merkez, kuzeyde Velimeşe, Çerkezköy ve Saray ilçeleri, batıda Marmaracık, Ulaş ve Vakıflar yerleşimleri ve doğuda Önerler yerleşim alanı bulunmaktadır.

Söz konusu planlama alanında mevcut durumda Namık Kemal Üniversitesi Mühendislik Fakültesi ve Erkek öğrenci yurdu plan sınırları içinde kalmaktadır.

2.4 Tarihi Gelişim

Tarihin ilk yıllarından itibaren bereketli toprakları ile birçok milletin dikkatini çeken ve dolayısıyla birçok akınlara ve medeniyetlere de sahne olan Tekirdağ (Cengiz, 2008: 19) şehir tarihi Tunç Çağı'na kadar uzanmaktadır. Bu köklü tarihi ile Tekirdağ, zaman içerisinde "Bisanthé, Rehaedestus, Rodosto, Tekürtağı, Rodosçuk, Tekfurtağı, Cebel-i Tekfur ve Tekirağ" gibi isimlerle anılmıştır (Satkın, 2012: 11; Akın, 2014: 18). Tarihi süreçte Traklar, Bizanslılar, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları dahilinde kalan şehir, İstanbul gibi önemli bir merkezin Balkanlara açılan kapısı, Balkanlar içinse İstanbul'dan önceki son durağı olarak görülmüştür. Coğrafi konumun sağladığı bu avantaj şehirsiz alanın gerek kara gerekse deniz ticareti açısından tarihi süreç boyunca canlılığını sürdürmesini de beraberinde getirmiştir. Bütün bu gelişmelerin sonucu olarak Tekirdağ şehri önemli bir siyasi, ekonomik, sosyal ve kültürel merkez haline dönüşmüştür.

Çorlu, Trakya'nın merkezi kesiminde, plato yüzeyinin üzerindeki düzlükte yer almaktadır. Çevre yerleşmelere oranla daha yüksekte olması, şehrin savunmasını kolaylaştırmakta, diğer taraftan gelebilecek tehlikeleri önceden görme avantajı sağlamaktadır. Ayrıca, hemen kuzeyden geçen Çorlu Deresi, her mevsim şehrin su ihtiyacını karşılamaktadır. İlk çağ insanların aradığı bütün coğrafi özelliklere sahip olan bu sahanın, Trak göçleriyle birlikte yerleşmeye ve tarıma açıldığı bilinmektedir.

Çorlu'nun adı ile ilgili çok değişik ifadeler mevcuttur. Eski atlaslarda şehrin adı "Tzarylus", "Tzurulum", "Tzuruius", "Tzurule", "Tschuria", "Tziraitum" şeklinde geçmektedir. Bizans döneminde peyniri meşhur olduğu için, "Peynir Kasabası" anlamında "Tribiton" adı verilmekte, bazı eserlerde "Sirello" şeklinde kayıtlara da rastlanmaktadır. Halk arasında Çorlu adının çorak, ile yaramaz anlamındaki "çor" veya "çur" dan kaynaklandığı,

Şehrin Türkler tarafından alınışı sırasında zorluklarla karşılaşıldığından zor kelimesine benzetme yapılarak "çor"dan geldiği ifade edilmektedir.

Bölgede tarih öncesi döneme ait buluntuların elde edilmiş olması, bölge tarihini ilk Tunç çağına kadar götürmektedir. Çorlu, M.Ö. 1000 yıllarında Trako-Friglerin kurduğu koloni kentlerden biridir. Tarihin çeşitli dönemlerinde Frig-Yunan-İskit-Pers-Makedonya-Roma ve Bizans istilalarına uğramıştır. Zaman zaman Hun, Avar, ve Peçenek akınlarına da maruz kalmıştır. Ayrıca, İstanbul üzerine çeşitli seferler düzenleyen Arap ordularının istilasına da uğramıştır. Kısaca, Trakya'nın yaşadığı her yer istiladan etkilenmiştir.

Çorlu 1357 tarihinde 1. Murat tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. Süleyman Paşa ve Orhan Gazi'nin ölümleri üzerine tekrar Bizans egemenliğine geçen Çorlu, 1361 tarihinde kesin olarak Osmanlı hâkimiyetine girmiştir.

1830 yılında Rumeli Beylerbeyliği kaldırılıp Edirne vilayeti kurulunca, Çorlu bu vilayetin Tekirdağ sancağına bağlı bir kazası haline getirildi. 1870 de vilayetler örgütünün ıslahı sırasında durumunu olduğu gibi korudu. 1876 da geçici olarak Rusların eline düşmüştür.

1912–1913 Balkan savaşlarının birinci devresinde Osmanlı Doğu Ordusu Komutanlığı karargâhı Çorlu'da idi. 5–6 Aralık 1912 savaşlarından sonra Bulgarların eline geçmiştir. Balkan Savaşlarının ikinci devresinde Edirne'ye doğru ilerleyen Türk Ordusu tarafından 15 Temmuz 1913 de kurtarılmıştır.

1921 yılında kurulan 5. Kolordu Komutanlığı'nın merkezi Çorlu'dur. Bu özelliği ile tipik bir garnizon şehriydi. Çorlu İkinci Dünya Savaşı'nın sonuna kadar bu özelliğini sürdürdü. Siyasi açıdan Çorlu tarihinde, göçler önemli bir yer tutar.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Yunanistan ile nüfus mübadelesi yapılmıştı. Gelen göçmenlerin bir kısmı Çorlu'ya yerleştirildi. Bunun dışında Bulgaristan ve Romanya hükümetleriyle anlaşmalar yapıldı. Bu ülkelerden Çorlu'ya önemli miktarda nüfus aktarıldı. Bu planlanmış göçler dışında özellikle Bulgaristan'dan serbest göçler 1990'lara kadar devam etti. İdari açıdan bir diğer gelişme ise, Marmara Ereğlisi'nin 1987 yılında Çorlu'dan ayrılıp ilçe olmasıdır. Tarihi gelişime ekonomik açıdan bakarsak, 1970 yılı dönüm noktasıdır. 1971 yılında Çerkezköy'ün kalkınmakta öncelikli yöreler kapsamına alınması ve İstanbul'daki sanayinin desantralizasyon çalışmaları sonucu

dericilik ve tekstil alanında sanayi tesisleri Çorlu'ya gelmiştir. 1970'li yıllardan sonra Çorlu şehri sanayi şehri özelliği kazanmaya başlamıştır.

3 NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

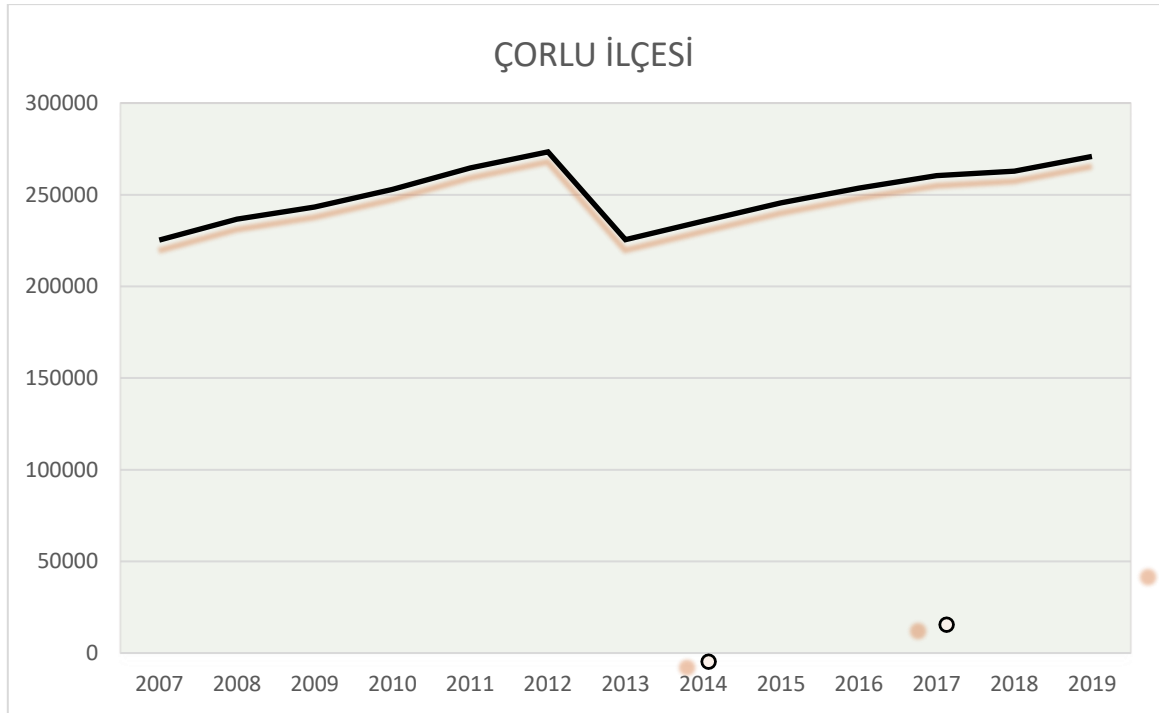
Tekirdağ ilinde günümüze doğru nüfus artışının olduğu görülmektedir. Çorlu ilçesinde ise 2012 yılına kadar nüfus artışı görülürken 2013 yılında yaklaşık 50.000 kişi kadar bir düşüş olduğu görülmektedir. Bunun nedeni; Tekirdağ ilinin 6 Aralık 2012 Tarihli ve 28489 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı kanun doğrultusunda Büyükşehir olmasından kaynaklanmaktadır.2013 yılında ilçe nüfusunda meydana gelen bu düşüşten sonra; 2013 yılından 2018 yılına kadar nüfus artışı olduğu görülmektedir.

Çorlu ilçesi mahalle bazında nüfus değişimlerine bakıldığında Kemalettin mahallesinde nüfus artışı görülürken Silahtarağa mahallesinde 2007 yılı itibariyle nüfus azalışı olduğu görülmekte ve 2014-2017 yılları arasında ise nüfus artışı olduğu görülmektedir.

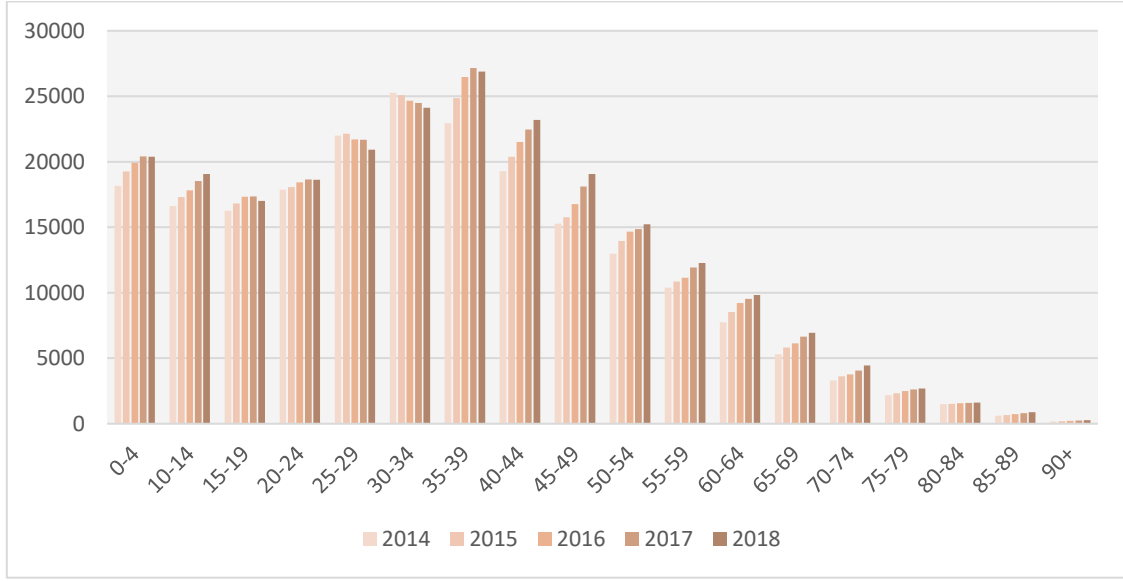
Tablo 1 : Tekirdağ-Çorlu ve mahalleleri yıllara göre nüfus değişimi

	İL	İLÇE	MAHALLE	
YIL	TEKİRDAĞ	ÇORLU	KEMALETTİN	SİLAHTARAĞA
2007	728396	225244	11905	3496
2008	770772	236682	12351	3336
2009	783310	243285	12537	3066
2010	798109	252974	13043	2960
2011	829873	264567	13533	2892
2012	852321	273362	14019	2781
2013	874475	225540	14180	2726

2014	906732	235630	14711	3276
2015	937910	245588	15030	3292
2016	972875	253551	15487	3442
2017	1005463	260437	15872	3460
2018	1029927	262862	15863	3299
2019	1055412	270944	16.183	3.292

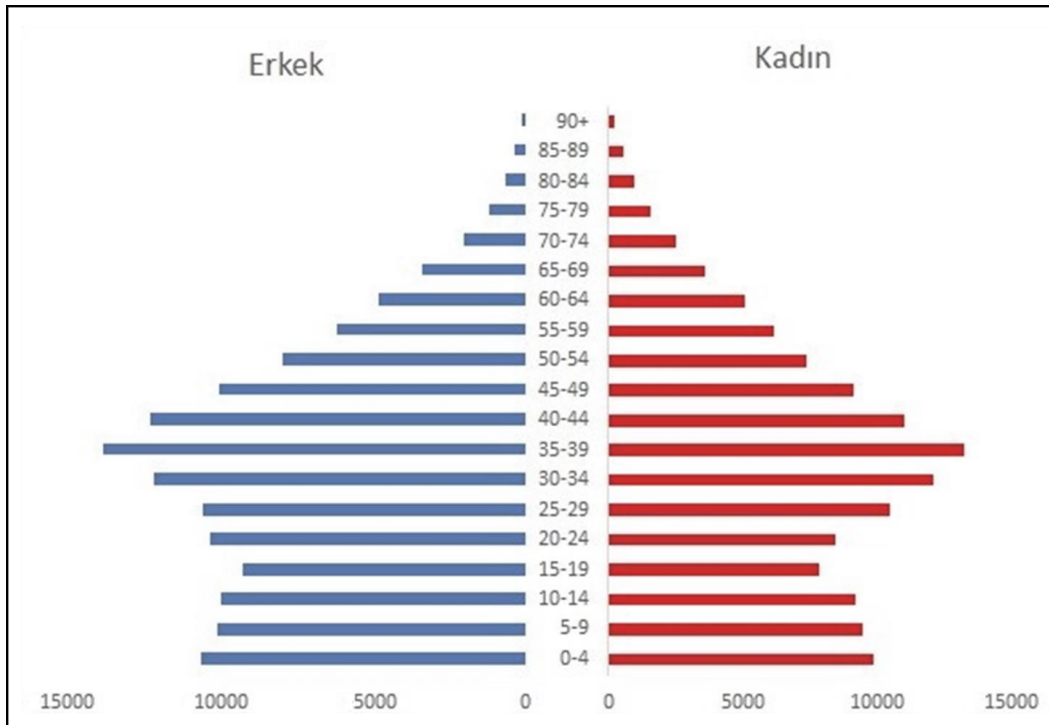


Grafik 1 : Çorlu İlçesi 2007'den 2019'a Toplam Nüfusundaki Değişim



Grafik 2 : Çorlu İlçesi Son 5 Yılda Yaş Gruplarına Göre Nüfus Değişimi

Çorlu ilçesinde yaş gruplarına göre nüfus değişimi incelendiğinde 0-4 yaş ve eğitim çağındaki genç nüfusun giderek arttığı ancak 25-34 yaş aralığındaki genç nüfus grubunda düşüşlerin olduğu görülmektedir. 35 yaş üstü nüfus gruplarında ise yıllara göre bir artış olduğu görülmektedir.



Grafik 3 : Çorlu İlçesi cinsiyete göre nüfus dağılımı

Çorlu İlçesi'nin nüfus yapısı incelendiğinde, ilçede kadın-erkek nüfus dağılımının dengeli geliştiği görülür. İlçenin 2018 yılına ait yaş piramidi bakıldığında, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın ve erkeklerde 20-44 yaş (%43) aralığındadır. Bu nüfus, kentin işgücünün büyük bir kısmını oluşturmaktadır.

4 EKONOMİK VE SOSYAL YAPI

Tekirdağ ilinin verimli toprakları ile bölge sanayisine sağladığı hammadde katkısı, sahip olduğu 6 adet Organize Sanayi Bölgesi ve Avrupa Serbest Bölgesi ulaşım ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sınaî yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır. Tekirdağ, bir bölgenin yatırım için tercih nedenleri olan; doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi, pazar ve finans merkezi açısından bir dünya kenti olan İstanbul'a yakınlığı, ulaşım açısından halen faal olan hava ve deniz limanlarını sanayi bölgelerine ve Avrupa'ya bağlayan demiryolu ve karayolu bağlantıları ile yatırımlar için cazip bir bölge olma özelliğini fazlasıyla taşımaktadır. Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, Avrupa Serbest Sanayi Bölgesi ile Çorlu-Çerkezköy bölgesinde yerleşen 1200'den fazla sanayi kuruluşu; teknik alt yapı, hammadde, yan sanayi vb. imkanlar nedeniyle, bir sanayi merkezinin tüm özelliklerine haizdir.

İlçe Ekonomisi sanayiye ve tarıma dayalıdır. Hayvancılık eskiye nazaran önemini kaybetmiştir. Çorlu ve çevresi ülkemizde sanayileşmenin en hızlı geliştiği bölgelerin başında gelmektedir. Trakya bölgesinde sanayi gelişimi yoğunluğunda 1.sırada yer alan Çorlu' da sanayi kuruluşları; tekstil ve deri sektörü ağırlıklı olarak yer almaktadır.

İstanbul'un metropolitenleşme sürecinin bir sonucu olarak sanayi alanları İstanbul'un dışına doğru yayılmaya başlamış, sanayi tesislerinin desantralizasyonu 1970'lerden sonra İstanbul'un batısına doğru, Trakya bölgesi yönünde ilerlemiş ve böylece Çorlu Lüleburgaz-Çerkezköy sanayi aksının oluşumuna neden olmuştur. Sanayi yatırımlarının bu bölge içerisindeki yer seçimi kriterlerinin ilk sıralarında İstanbul'a yakınlık, teşvikler ve yeraltı su kaynaklarının oluşu gelmekte olup; Trakya Bölgesi nitelikli işgücü bakımından da gelecekteki sanayi yatırımları için uygun bir yerleşim alanı olarak görülmektedir. İstanbul'da planlar ile ayrılan sanayi alanları yeterli görülmediği için yeni sanayi

yatırımları planlama sınırları dışındaki bölgelere kaydırılmış, 1970'li yıllardan itibaren onaylanarak yürürlüğe giren Nazım İmar Plan kararlarında da, söz konusu sanayi alanlarının öncelikle Doğu Marmara ve Trakya Alt Bölgesi ve daha sonra İstanbul'un metropoliten sınırları içinde düşünülmesi gerektiği üzerinde durulmuştur.

Trakya Bölgesi'nde yer alan sanayi tesisleri bölgenin kendi iç dinamikleri ile değil devletin uygulamış olduğu politikalar ve yatırım teşvikleri ile kurulmuştur. Bu bölgenin yer seçimine neden olan faktörler:

1. Bölgenin İstanbul'a yakın olması
2. İthalat ve ihracatta önemli yeri olan karayolu ve otoyolların bölge içerisinden geçmesi, Tekirdağ limanının bölgeye yakın olması
3. Organize sanayi bölgelerine ve serbest bölgelere tanınan imtiyazlar
4. Uygun ve yeterli büyüklükte arazi temininin kolaylığı
5. Devletin tarım politikalarındaki değişiklikler sonucu tarımın gözden düşmesi
6. Tarım topraklarının miraslar nedeniyle aşırı oranda bölünmesi sonucunda verimliliğin azalması
7. Pazara yakınlık
8. Hammadde temini kolaylığı şeklindedir. Geçmişte tarım ve turizme dayalı ekonomik girdileri olan Tekirdağ ili'nde 2000'li yıllardan sonra tarım ve sanayi, ekonomisindeki temel sektörleri oluşturmaktadır. Devlet politikaları karşısında giderek zayıflayan tarım sektörü, yerini (sanayiye geliştirmeye yönelik devlet politikaları ile) sanayi sektörüne ve ortaya çıkan ekonomik yapının ivmesiyle de hizmet sektörüne bırakmaktadır.

5 PLANLAMA GEÇMİŞİ

Bu başlık altında üst ölçekli planlar (1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı, 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı ve TR21 Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı) ve imar planları (1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı) ile yakın çevre plan analizleri incelenmiştir.



5.1 Üst Ölçekli Planlar

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;

5.1.1 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 Metropolitan 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.

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
Pehlivan köyü	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

Tablo 2 : Trakya Alt Bölgesi'nde İl ve İlçelere Göre 2023 Yılı İstihdam Dağılımı, Nüfus ve Aktivite

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;



- **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.

- **Özel Hükümler; 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.

- **Özel Hükümler; Kentsel Gelişme Alanları:**

Yürürlükteki Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı hükümlerinin '2.11.2.4 Kentsel Yerleşme Alanları' başlığı hükümleri ve ilgili diğer hükümleri geçerlidir.

- **Üniversite Alanı:**

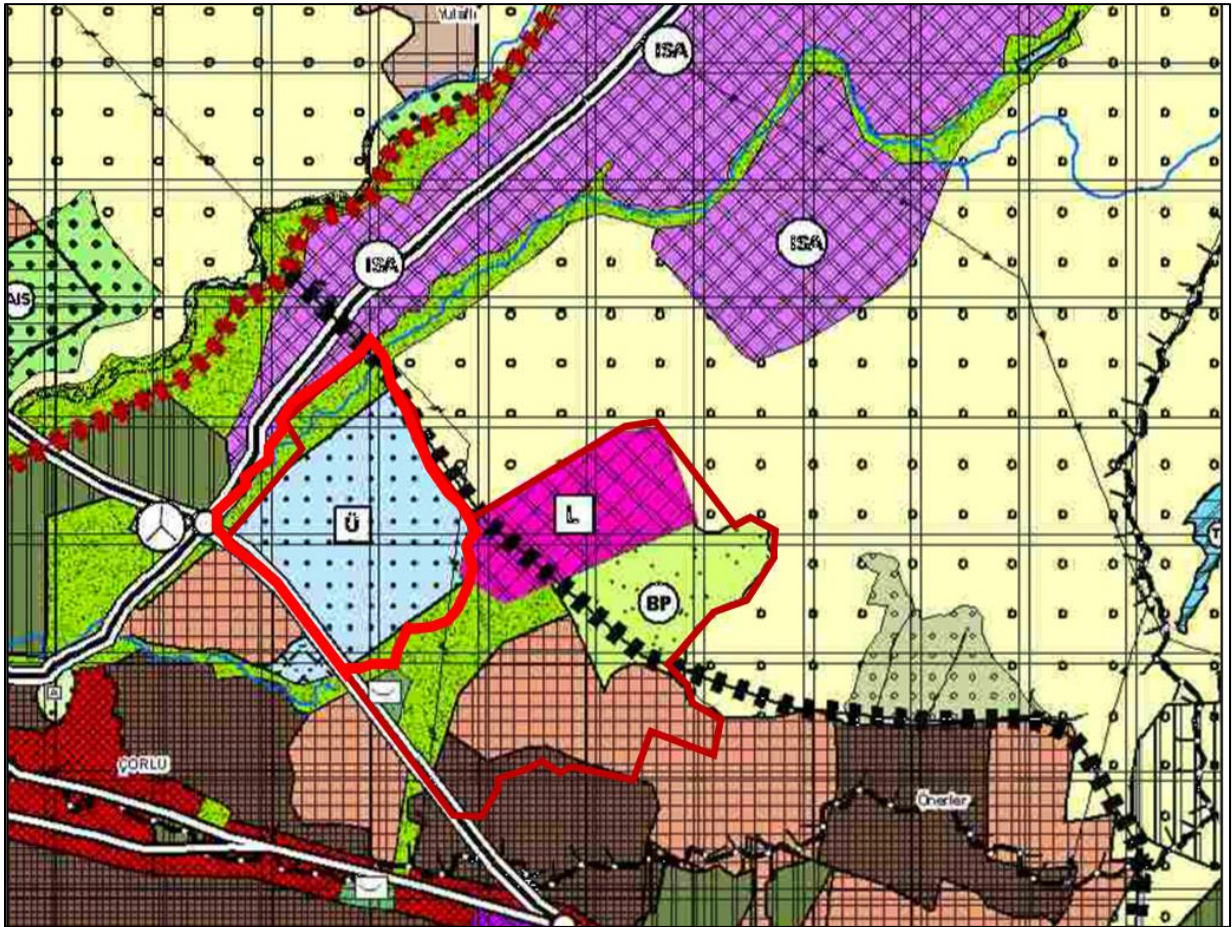
Bu alanlar, yerleşke (kampus) şeklinde planlanmış, araştırma yapılan ve bilgi üretilen yüksek öğretim ve eğitim alanlarıdır. Üniversite alanlarında, üniversite ve yükseköğretim kurumlarının eğitim ve öğretim tesisleri, enstitüler, Ar-Ge ve teknoloji geliştirme merkezleri, yükseköğretim faaliyetlerini destekleyici birimler (kütüphane, kongre merkezi, öğrenci yurdu, lojman, açık-yeşil alanlar gibi) yer alabilir.

Bu planda sembol olarak gösterilen üniversite alanlarının sınırları ve yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." Hükümleri yer almaktadır.

12.06.2018 tarihinde onaylanan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliğinde planlama alanı, **“Üniversite Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı”** ve **“Sanayi Alanı”** olarak planlanmıştır.

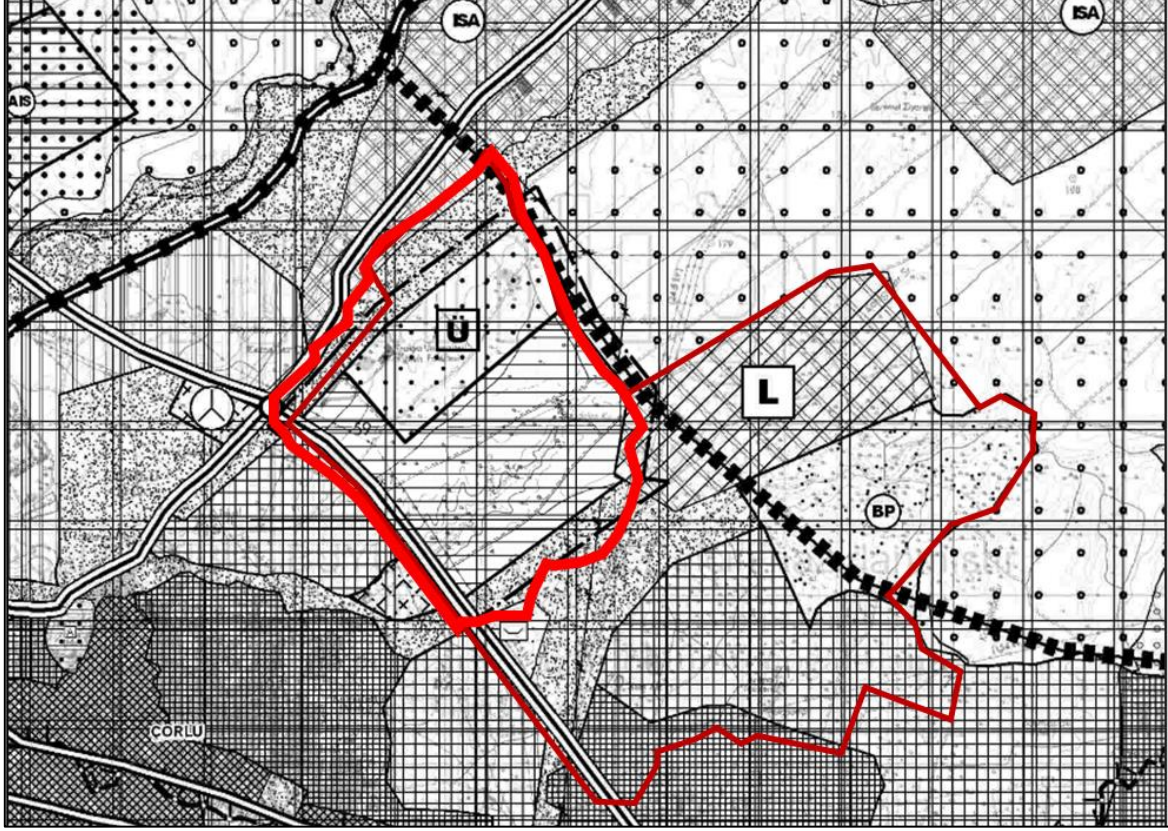
5.1.2 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

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.



Harita 12 : 09.05.2013 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

09.05.2013 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında, üst ölçekli plan doğrultusunda; kentsel hizmet ve donatı alanları kapsamında, '**Üniversite Kampüs Alanı**' "Rekreasyon **Alanı**" olarak planlanmıştır.



Harita 13 : 12.06.2018 tarihli 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği

Planlama alanı, 12.06.2018 tarihli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda "**Gelişme Alanları ve Meskûn Alanlar, Üniversite Kampüs Alanı ve Rekreasyon Alanı**" lejantlarında kalmaktadır. (Harita 14.) 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.

□ 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 Bakanlığının "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri dikkate alınarak belirlenecektir.

□ Bu alanlarda yapılacak 1/5000 ve 1/1000 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.

3.3.4.2. Üniversite Kampüs Alanları

a) Bu alanda yer alacak kullanımlar ve kullanım ihtiyaçları hazırlanacak olan alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir. Alt ölçekli imar planları onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

b) Bu planda belirlenen üniversite kampüs alanlarının haricinde, 2.56. maddesi doğrultusunda yeni üniversite kampüs alanları belirlenebilecektir

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:

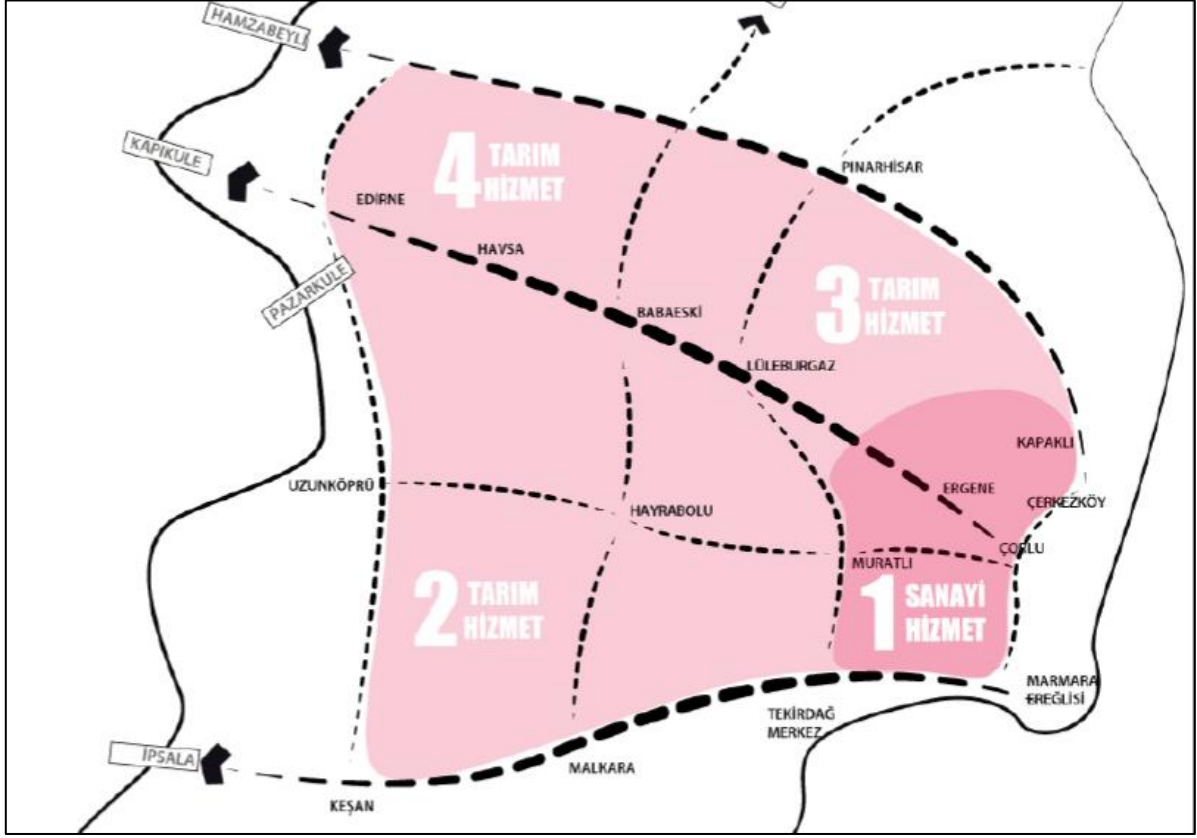
- **KONUT:** Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması.
- **DOLAŞIM:** Toplu taşıma, özel araçlar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması,
- **SAĞLIK:** Kentliler için beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması,
- **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.

12.06.2018 tarihinde 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Plan Değişikliği ile '**Üniversite Kampüs Alanı**' ve "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak belirlenmiştir.

5.1.3 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. 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.



Harita 14 : Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı- Gelişim Koridorları ve Fonksiyonlar

5.2 İmar Planları

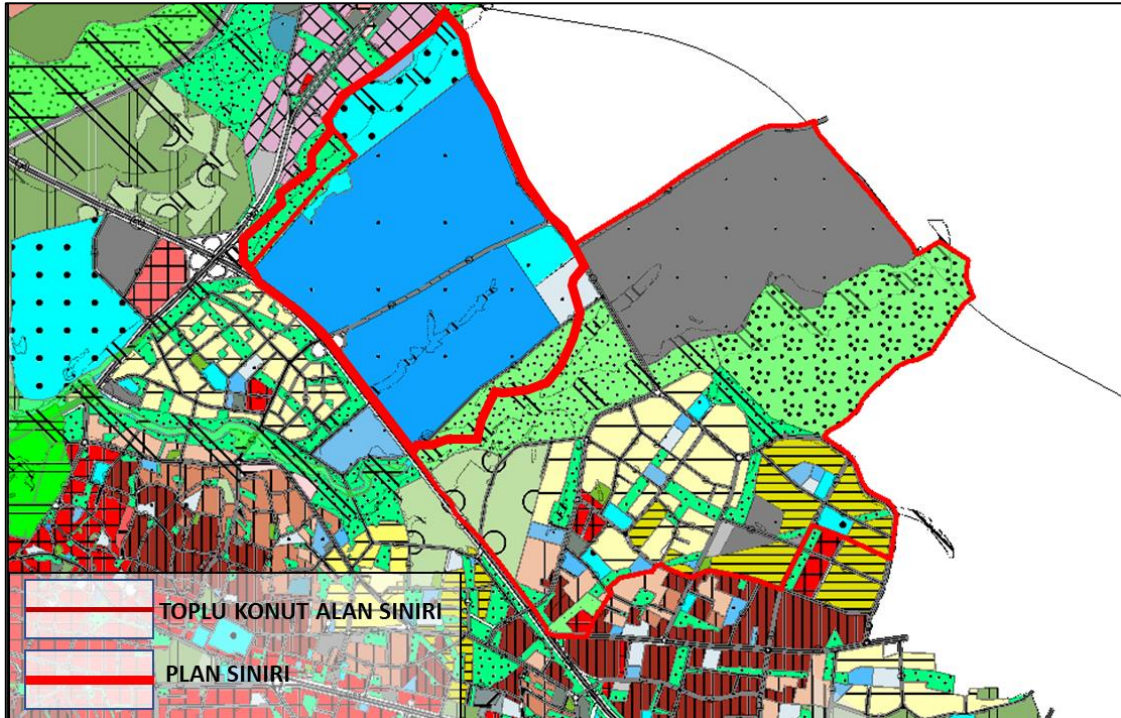
Çorlu İlçesi için belirlenen vizyon, rol ve görevler üst ölçekli planlar analiz edilerek incelenmiştir. Üst ölçekli planlara bağlı olarak hazırlanan nazım ve uygulama imar planlarında, Çorlu kenti ve planlama alanına ilişkin fonksiyon alanlarının dağılımı, ulaşım kararları, yapılaşma şartları vb. konular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

5.2.1 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.

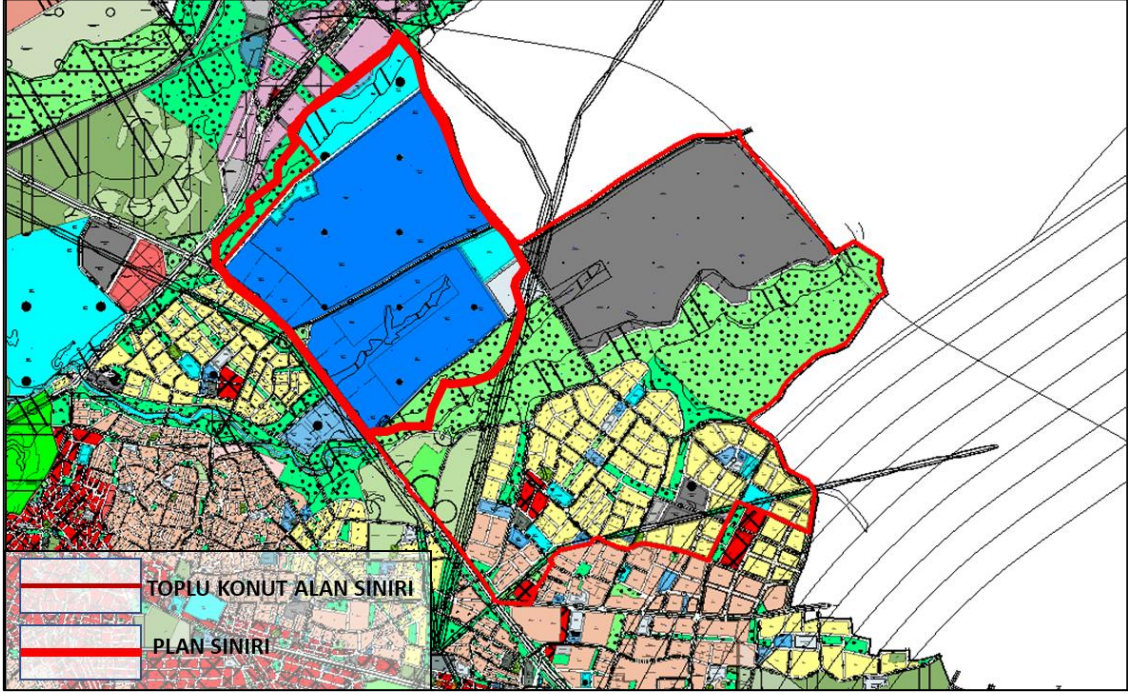
Nazım imar planı söz konusu çalışma alanı kapsamında incelendiğinde; planlama alanının büyük bir kısmının **üniversite alanı**, bir kısmının **eğitim alanı**, **sağlık tesis alanı**, **spor alanı ve rekreasyon alanı** olarak planlandığı görülmektedir.

Planlama alanının kuzeydoğusunun lojistik merkez ve bölge parkı olarak planlandığı söz konusudur. Planlama alanı, kuzey kent çeperinde yer alan son planlı kısmı oluşturmakta olup, bu kısımdan sonrası planlı değildir.



Harita 15 : 24/02/2003 t'li Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı

5.2.2 Çorlu Uygulama İmar Planı



Harita 16 : 24/02/2003 H'li Çorlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yükseköğretim, spor alanı, rekreasyon alanı, teknoloji parkı, ortaöğretim ve ilköğretim alanlarında yer almaktadır. Meri uygulama imar planına göre alanın büyük bir çoğunluğu yükseköğretim alanında yer almaktadır.

Tablo 3 : Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

FONKSİYON	ADET	ALAN (ha)	YÜZDE (%)
SPOR	1	26,1 ha	9%
TEKNOLOJİ PARKI	1	2,5 ha	1%
ORTAÖĞRETİM	1	8,2 ha	3%
SAĞLIK	1	1,8 ha	1%
İLKÖĞRETİM	1	5,8 ha	2%
ÜNİVERSİTE	2	210 ha	70%
PARK		13 ha	4%
REKREASYON		14 ha	5%

YOL		13,6 ha	5%
TOPLAM		295 ha	100%

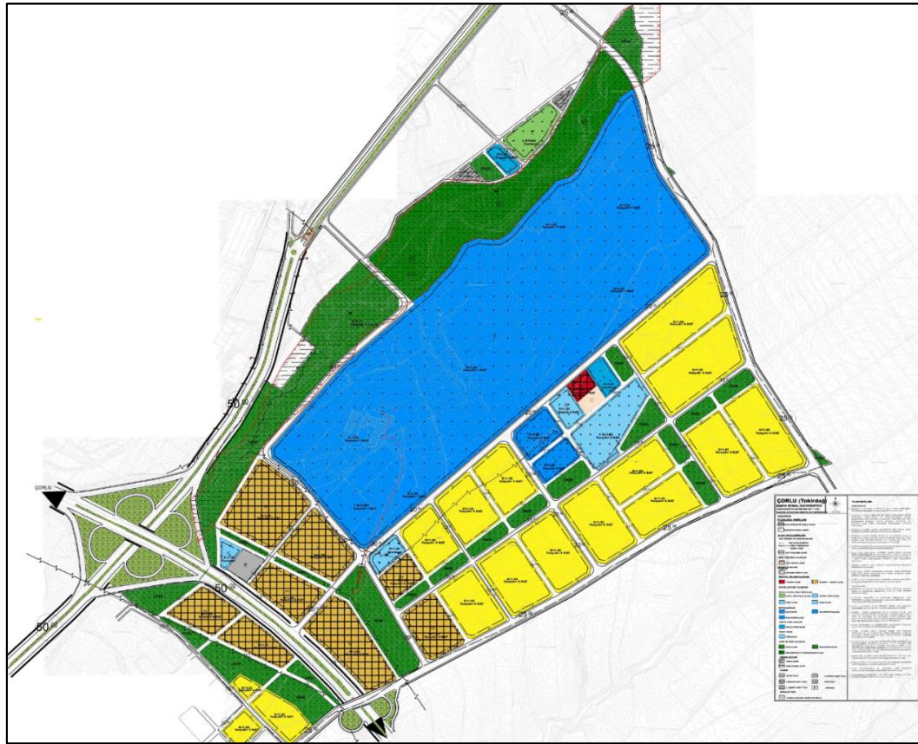
5.2.3 Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Namık Kemal Üniversitesi ve Yakın Çevresine Ait alanları kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yaklaşık 197 hektarlık alanı kapsamaktadır. Söz konusu plan; planlama alanının bir kısmını kapsamaktadır.

Maliye hazinesine ait Namık Kemal Üniversitesine tahsisli taşınmazlar Üniversite Alanı olarak planlanmıştır. Yükseköğretim Tesis Alanı (Üniversite) planlama alanının yaklaşık %39.1'ini kapsamaktadır. Ayrıca Taşkın Sahasında bulunan alanda Üniversiteye Tahsisli Rekreasyon Alanı planlanmıştır. Üniversite alanı yaklaşık 773.392 m²'dir.

Alanın yaklaşık %33.26'sı (40 hektar) "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Konut alanlarında yapılaşma koşulları; Emsal =1.50, Yükseklik= 6 KAT olarak belirlendiği görülmektedir.

Söz konusu planda öneri nüfus; 11382 kişi ve brüt yoğunluk= 93.4 kişi/hektar olarak belirtilmiştir.



Harita 17 : Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Tablo 4 : Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli UİP Alan Dağılımları

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	YÜZDE (%)
PARK ALANI	216490.404	17.46%
CAMİ ALANI	6577.72	0.51%
İLKÖĞRETİM ALANI	9807.04	0.81%
ORTAÖĞRETİM ALANI	13329.85	1.11%
MEYDAN	3444.55	0.29%
OTOPARK	6093.84	0.51%
İMAR YOLLARI	244458.67	20.21%
KAPALI SPOR ALANI	13735.55	1.14%
KREŞ	7386.37	0.61%
SOSYAL TESİS	3698.24	0.31%
SAĞLIK TESİSİ	11153.45	0.93%
YURT ALANI	28697.94	2.38%
TEKNİK ATYAPI ALANI	4710.1	0.39%
REKREASYON ALANI	44538.48	3.70%
KONUT ALANI	400276.46	33.26%
KONUT+TİCARET ALANI	185300.61	15.99%
TİCARET ALANI	4407.22	0.37%
TOPLAM	1203542.24	100.00%
ÜNİVERSİTE ALANI	773392.72	39.10%
TOPLAM	1976934.96	100%

Tablo 5 : Namık Kemal Üniversitesi Yerleşkesi ve Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli UİP Nüfus Hesabı

Gelişme Konut Alanları					
EMSAL	İnşaat Alanı (m ²)	Ortalama Daire Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Aile Büyüklüğü (kişi)	Her Direde Aile Sayısı	Nüfus (kişi)
1.50	603.414	150 m ²	2.3	1	9252
Ticaret+Konut Alanları					
EMSAL	İnşaat Alanı (m ²)	Ortalama Daire Büyüklüğü (m ²)	Ortalama Aile Büyüklüğü (kişi)	Ortalama Konut Kullanım Oranı	Nüfus (kişi)
1.50	277.95	150	2.3	50%	2130
TOPLAM		-	-	-	11.382

İlgili plan notları;

1. Üniversite alanında E=1.50 YENÇOK=7 kattır. Üniversite alanında emsal, R1 notasyonlu rekreasyon alanı da dahil edilerek hesaplanacaktır.
2. Uygulama aşamasında r1 notasyonlu rekreasyon alanı üniversiteye tahsisli parsellerden karşılanacaktır. Bu alanda yapılaşmaya izin verilmeyecektir.
3. Konut alanlarında E=1.50 YENÇOK=6 kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 10 m diğer cephelerden 5 m'dir.
4. Ticaret + konut alanlarında E=1.50, YENÇOK=6 kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 10 m diğer cephelerden 5 m'dir. Bu alanlarda bu alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliği'nde belirtiler kullanımlar yer alacak olup, ticaret kullanımı emsale konu inşaat alanın % 50'sini geçemez.
5. Konut alanlarında ve ticaret+konut alanlarında yapılacak konutlarda daire büyüklüğü minimum 150 m²'di



6. Ticaret alanında $E=1.20$, YENÇOK=5 kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 10 m diğer cephelerden 5 m'dir. Bu alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliği'nde belirtilen kullanımlar yer alabilir.
7. Cami alanında $E=1.20$, YENÇOK=SERBEST, sosyal tesis alanında $E=1.20$, YENÇOK=SERBEST, ilköğretim alanında $E=1.20$, YENÇOK=3 KAT, ortaöğretim alanı $E=1.20$, YENÇOK=4 KAT, kreş alanında $E=1.20$, YENÇOK=2 KAT, sağlık tesis alanında $E=1.20$ YENÇOK=4 KAT yapılaşma koşulları geçerlidir. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 10 m diğer cephelerden 5 m'dir.
8. Kapalı spor alanında $E=0.60$ YENÇOK=SERBEST'TİR. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 10 m diğer cephelerden 5 m'dir.
9. Yurt alanında $E=1.00$ YENÇOK=6 KATTIR. Yapı yaklaşma mesafeleri taşıt yollarından 10 m diğer cephelerden 5 m'dir.
10. Kamu kullanımlarına ait alanlarda ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
11. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile meri imar planı geçerlidir.

5.3 Yakın Çevre Plan Analizi

Planlama alanında üretilecek plan kararlarına yönelik arazi kullanımı kararlarında yönlendirici ve belirleyici olabilmesi adına; yakın çevredeki Üst ölçekli planların ve imar planları kararlarının mekansal olarak gösterimi yapılmıştır. Yakın çevre plan analizi yapılarak çevredeki planlar ile uyumsuzluk oluşturmaması ve planlama yaklaşımına altlık teşkil etmesi hedeflenmiştir (Harita 19).

Harita 19'da ifade edilen yakın çevre plan analizi incelendiğinde; planlama alanının kuzeyinde büyük bir kısmının, 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve kuzeydoğusunda "Lojistik Merkez Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.

Planlama alanının doğu sınırında rekreasyon alanı ve devamında toplu konut alanı 1. Etapı olarak planlandığı görülmektedir. Toplu konut alanı 1. Etapının yer aldığı Gelişme konut alanının üst ölçekli nazım imar planına göre 70 ki/ha yoğunlukta olduğu söz konusudur. Planlama alanının doğu sınırını kapsayan ve doğal bir eşik oluşturan Topal

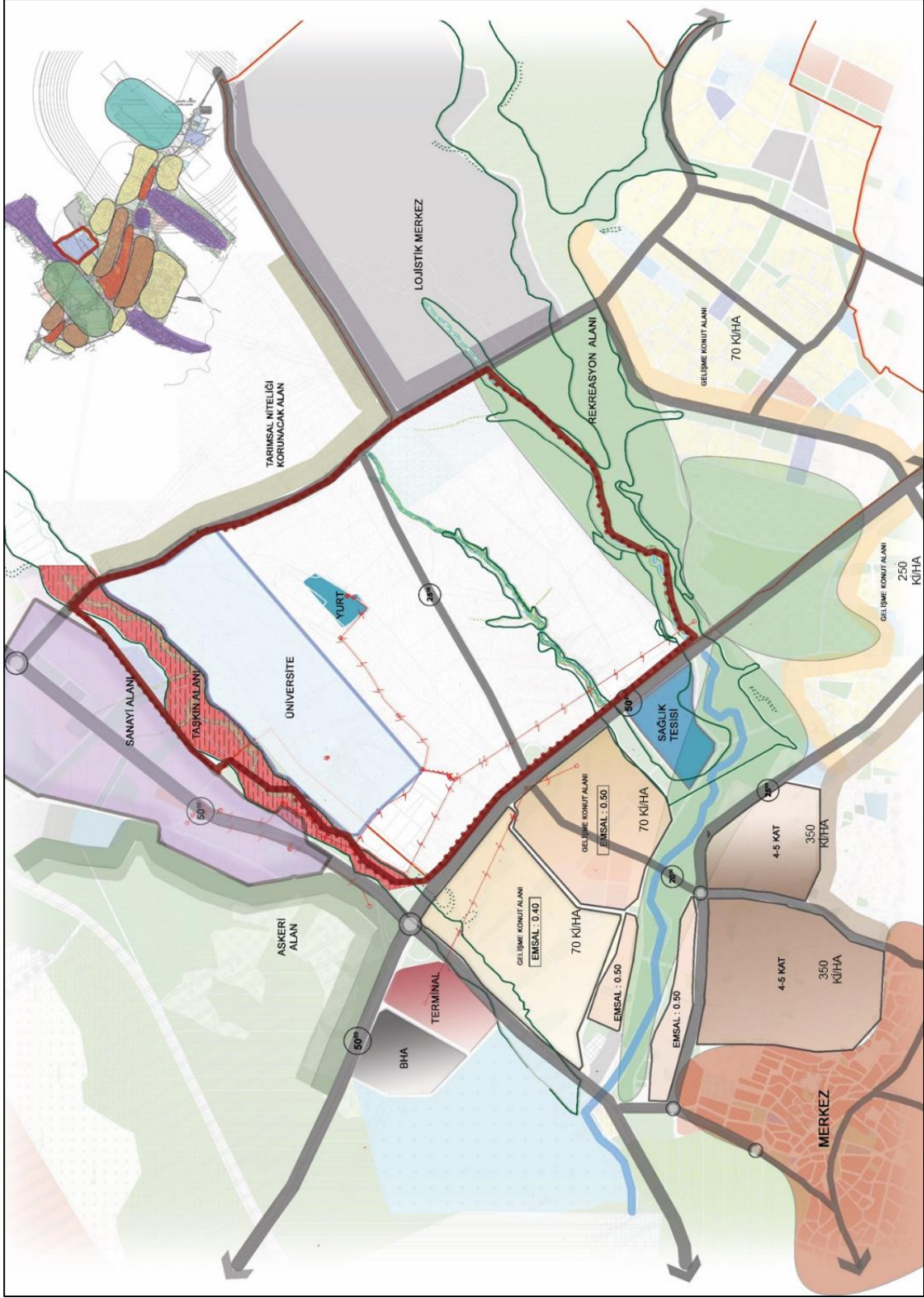


Mustafa Deresi ve dere kolları 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında rekreasyon alanı olarak belirlendiği görülmektedir.

Alanın güney sınırında; gelişme konut alanı ve sağlık tesisi alanı olarak planlandığı görülmektedir. Gelişme konut alanı nazım imar planında 70 ki/ha yoğunluğunda ve uygulama imar planında 0.40 – 0.50 emsal değerlerinde olduğu söz konusudur. Alanın güney sınırında D-100 karayolu üzerinde planlanan sağlık tesis alanının büyük ölçekli ve kent bütününe hizmet edecek bir donatı olması itibarıyla planlama alanındaki sağlık tesisi alanları yer seçimi aşamasında yönlendirici olacaktır.

Planlama alanının içerisinde geçmekte olan Karamil Deresi'nin de 1/1000 ölçekli uygulama imar planında rekreasyon alanı olarak planlanmış olduğu görülmektedir. Bu da alanın topografik ve doğal yapısıyla uyumlu plan kararları alma aşamasında önemli bir kısıtlamadır.

Planlama alanının batısında Çorlu- Çerkezköy çevre yolu ile D-100 karayolunun kesiştiği kavşak noktasında üst ölçekli planlarda terminal alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlandığı görülmektedir. Söz konusu arazi kullanım kararının planlama alanındaki yer seçim kararlarında etkili olacağı ve plan yaklaşımında fonksiyon ilişkisi kurulabileceği söz konusudur.



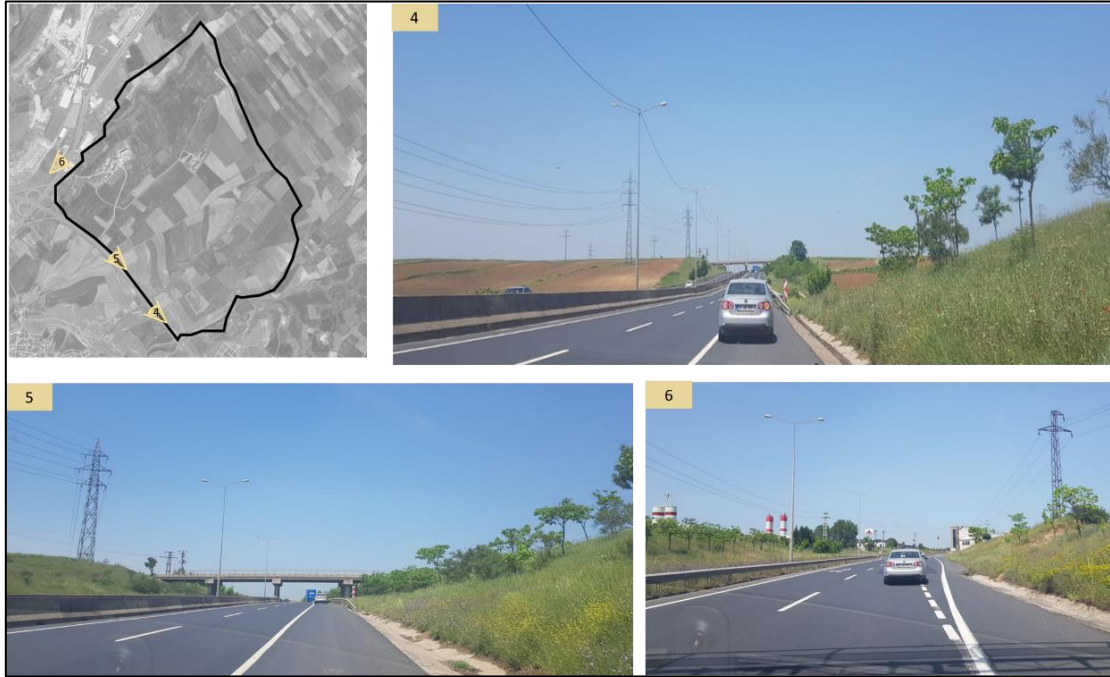
Harita 18 : Yakın Çevre Plan Analizi

6 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına yönelik mevcut durumu analiz edebilmek amacıyla fotoğraf çekimleri yapılmış olup, yönlerine göre haritalandırılmıştır.



Fotoğraf 1: Alana İlişkin Fotoğraflar



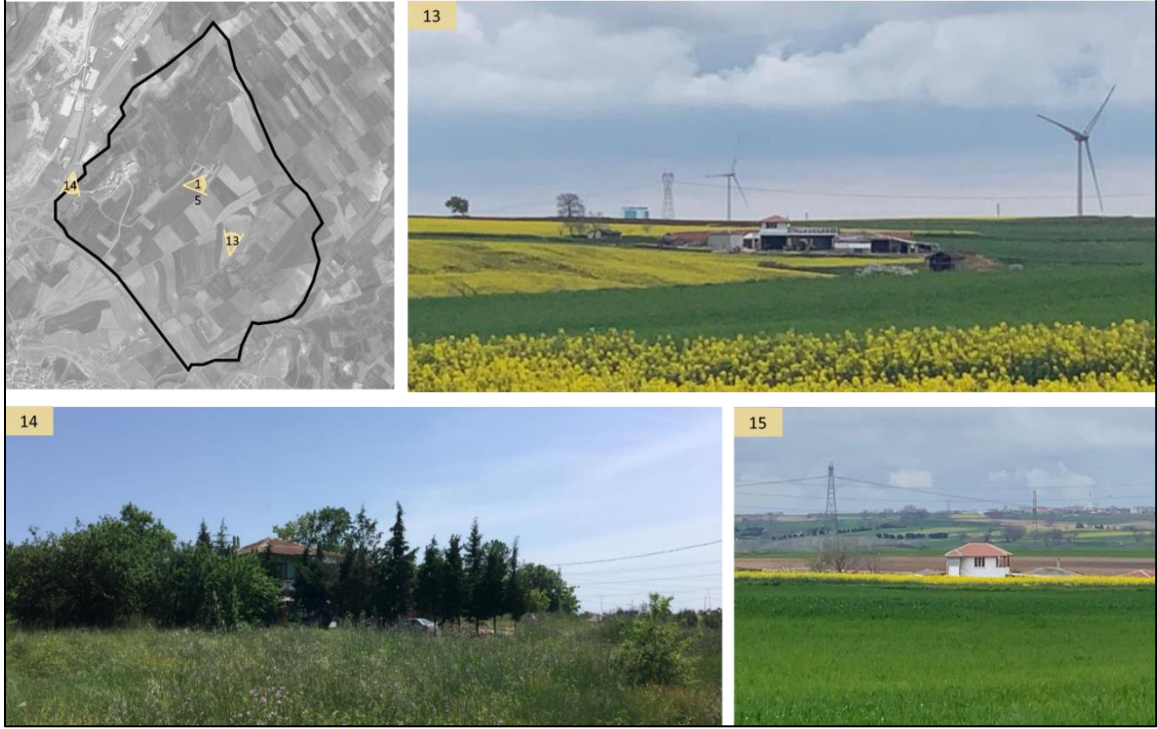
Fotoğraf 2 : Alana İlişkin Fotoğraflar



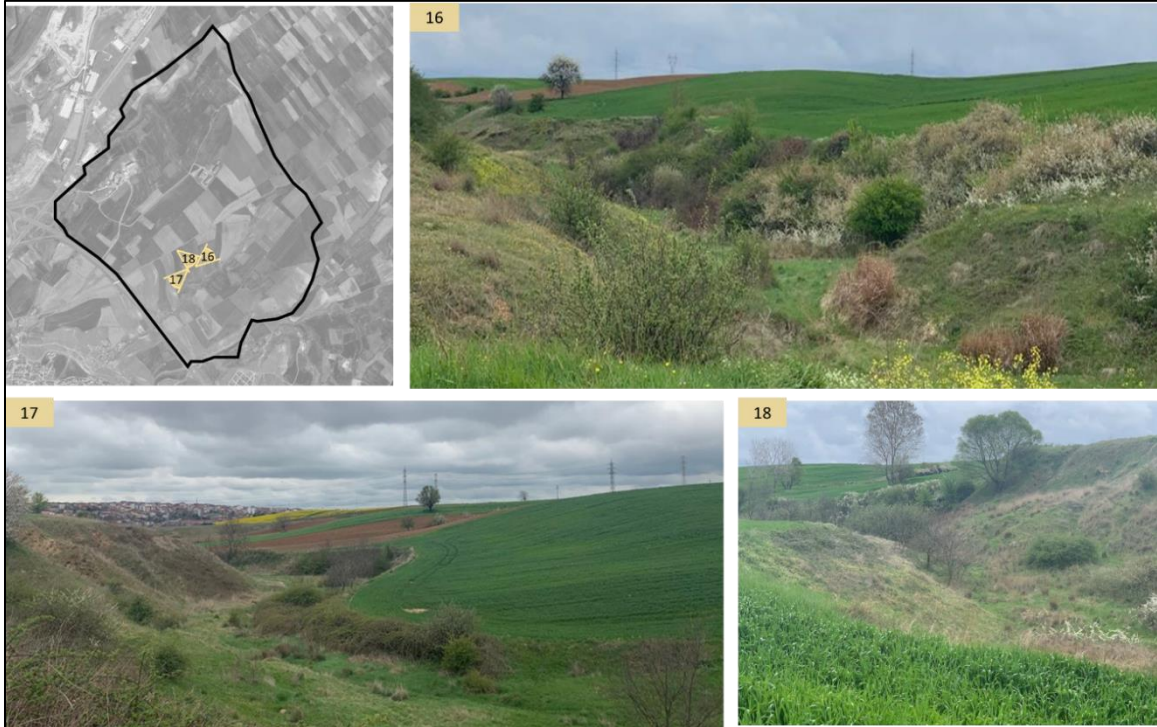
Fotoğraf 3 : Alana İlişkin Fotoğraflar



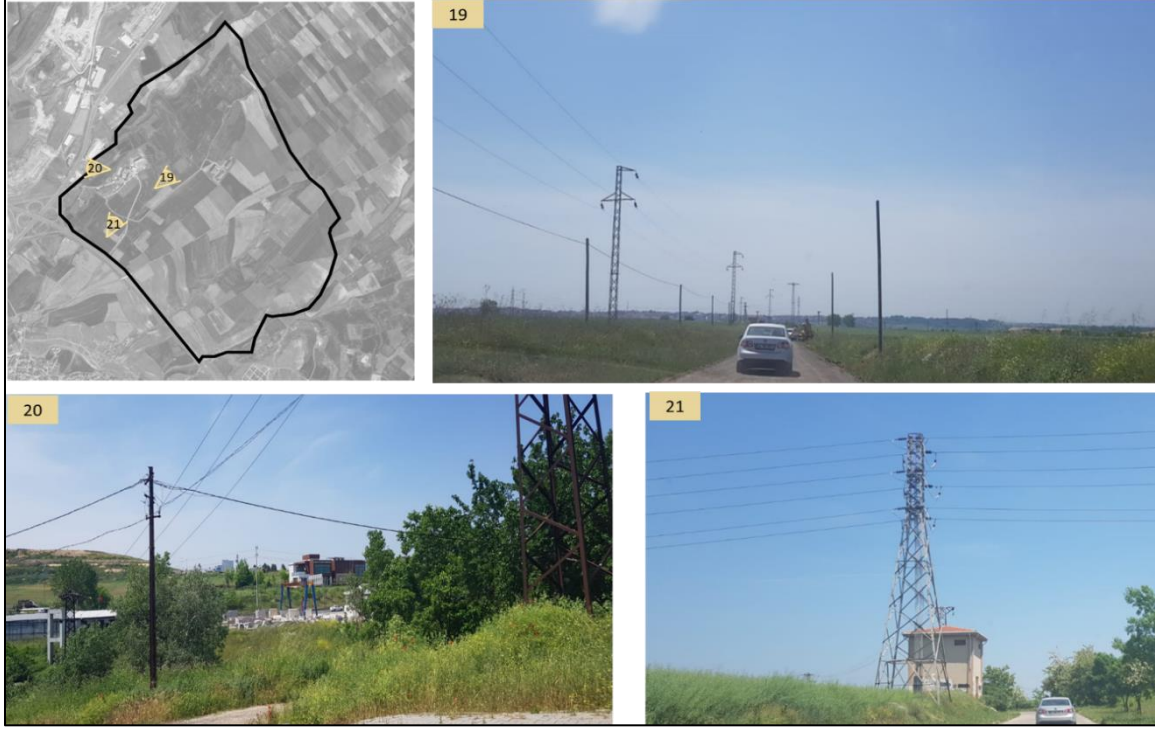
Fotoğraf 4 : Alana İlişkin Fotoğraflar



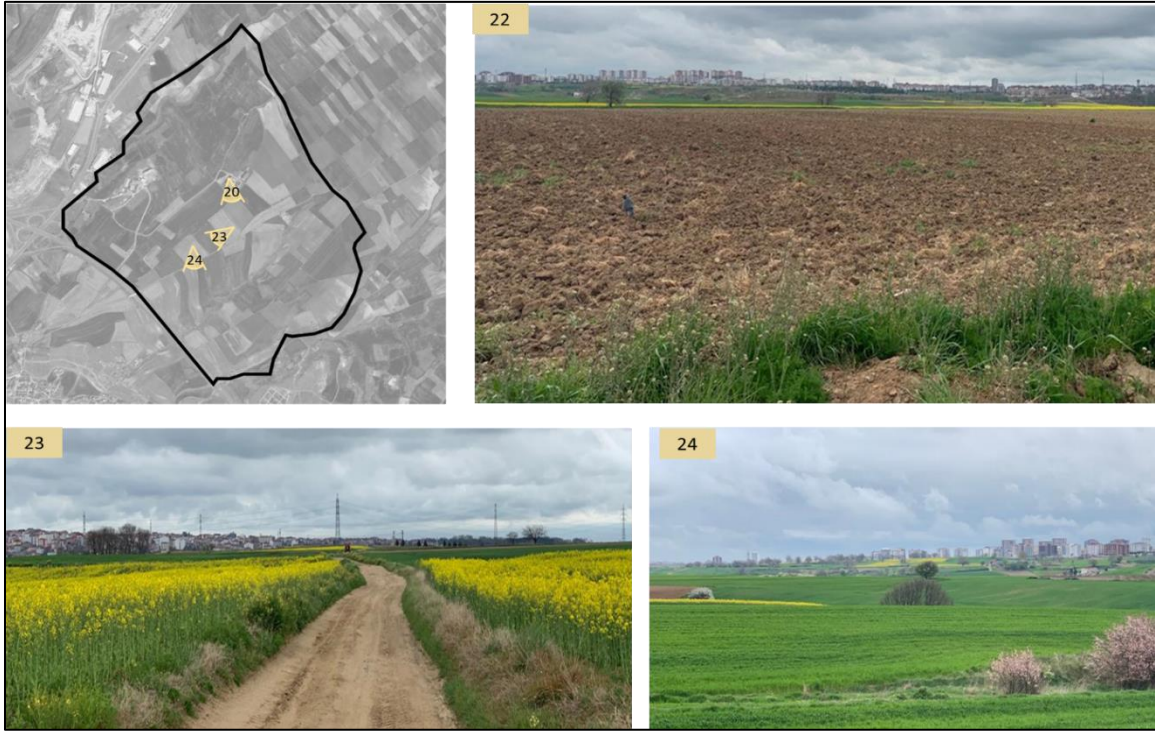
Fotoğraf 5 : Alana İlişkin Fotoğraflar



Fotoğraf 6 : Alana İlişkin Fotoğraflar



Fotoğraf 7 : Alana İlişkin Fotoğraflar



Fotoğraf 8 : Alana İlişkin Fotoğraflar

7 KURUM GÖRÜŞLERİ

7.1 Teklif Plana İlişkin Kurum Görüşleri

Planlama alanına ilişkin hazırlanacak imar planı çalışmaları için; ilgili kurumlardan kurum görüşü alınarak aşağıdaki tabloda verilmiştir. Görüş alınan kurumlar; Ulaştırma Ve Altyapı Bakanlığı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Tekirdağ Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Çorlu Belediye Başkanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü, Teiaş 20. Bölge Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü, Tekirdağ Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğüne Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal Ve Nato Pol. Tesisleri İşletme Başkanlığı, Dsi 11. Bölge Müdürlüğü, Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Tekirdağ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çorlu Doğalgaz Dağıtım A.Ş. Çorlu İşletme Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Müdürlüğü, Tekirdağ Valiliği Tarım İl Müdürlüğü ve Tekirdağ Valiliği Tarım İl Müdürlüğü'dür.

Tablo 6:Kurum Görüşleri

GELEN KURUM GÖRÜŞÜ	GİDEN YAZI TARİH/SAYI	GELEN YAZI TARİH/SAYI	GÖRÜŞ
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI	29.05.2019/E .63641	45891	Proje alanı Tekirdağ Çorlu Atatürk Havalimanı Mania Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Gereken yapılaşma kısıtları getirildiği takdirde işlem yapılması uygundur.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	29.05.2019/E .63641	E.14912	<ul style="list-style-type: none">Çalışma sahası içerisinde bulunmakta olan mevcut Emlak Konutlarının Mezarlık alanının herhangi bir değişikliğe uğramaması koşulu (mezarlık parsel bilgileri yer almakta),5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun ilgili hükümlerine uymak koşulu,Kurtuluş ve Adnan Doğu Caddelerinde bulunan ve D-100 karayolu üzerinden İlçenin Kuzey-Güney ulaşımını sağlayan köprülere



TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	29.05.2019/E .63641	E.14912	ait uygulama projelerinin hazırlandığı ve bu plan akslarının sürekliliğini sağlanması koşulu, • D-100 karayolu geçişlerini sağlayan köprü ve altgeçitlere uygun plan yapılması koşulu ile sakınca yoktur. • Çalışma alanında önceden kapatılan vahşi çöp depolama sahası var. • Mezarlık alanları mezarlık fonksiyonu dışında kullanılamaz.
TEKİRDAĞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	E.12559	• 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Revizyon Çevre Düzeni Planı plan paftası, plan açıklama raporu ve plan hükümleri yazını ekte, sayısal ortamda ve yazılı olarak tarafımıza iletilmiştir. • Kurum görüşü Bakanlığın Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından temin edilmesi gerekir.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI	29.05.2019/E .63641	E.934342/85 01	Yürütülen imar planı çalışmasına esas kurum görüşü; konu ile ilgili tüm Müdürlüklerden toplanan bilgi ve görüşler doğrultusunda hazırlanarak gönderilecektir.
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	25.06.2019/E 2087533	Mevcutta ve planlanan boru hattı bulunmamaktadır.
TEİAŞ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	E.249663	• Planlama sahasına isabet eden enerji iletim hatlarının imar planında gösterilmesi koşulu • Planlama sahasına isabet eden tesislerimize ait bilgilerin, yapılan imar planı ve yapılması muhtemel alt ölçekli imar planı çalışmalarında dikkate alınması, varyant veya deplase gerektirmeyecek şekilde projelendirilmesi koşulu • "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet



TEİAŞ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	E.249663	mesafelerine göre uygulama yapılması ve TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" şeklinde plan notu eklenmesi koşulu
KARAYOLLARI 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	E.178114	<ul style="list-style-type: none">• Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulması koşulu,• Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması koşulu,• Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi koşulu,• Kamulaştırma sahasına yönelik herhangi bir plan kararı alınmaması koşulu,• 'Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.' Hükümünün plan notuna konması koşulu,• Parsellere yan yol üzerinden giriş çıkış talep edilmesi halinde Bölge Müdürlüğüne başvuruda bulunulması koşulu,• Çalışma alanı sınırları dahilinde hazırlanacak imar planlarının onay aşamasında yeniden bölge müdürlüğünden görüş alınması koşulu
İSTANBUL ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	E.1202256	6831 sayılı orman kanununa göre çalışma alanı orman sınırları dışında kalmaktadır. Kurum açısından herhangi bir sorun yoktur.
TEKİRDAĞ SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	28.06.2019/E .6759	DSİ 11. İdaresinin kurum görüşünün alınması ve orada belirtilen görüşlere uyulması



<p>TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ NE DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ</p>	<p>29.05.2019/E .63641</p>	<p>E.214634</p>	<ul style="list-style-type: none">• Bölgede Çorlu- Martaş Liman arası yeni Demiryolu Hattı projesi bulunmakta olup TOKİ Alanı olarak ilan edilen alan bazı kısımlarda proje hattını kapsamakta bazı kısımlarda yakın mesafelerde bulunmaktadır. Proje sınırları dikkate alınarak mülkiyet sınırlarının korunması, hattı kapsayan alanların TOKİ Konut Adalarından çıkarılması gerekmektedir (plan profili ekte yer almakta).• Kuruluşa tahsis edilen ve hali hazırda demiryolu güzergâhında kalan taşınmazların mülkiyet sınırlarının korunarak imar planında "TCDD Alanı" olarak ayrılması şartı,• Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması şartı,• Demiryolu emniyeti için;<ul style="list-style-type: none">o Can güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması şartı,o Diğer binalar için dış hat miğferinden 15, mülkiyet sınırından 5 m olmak üzere her iki tarafa yapı yaklaşma mesafesi konma şartı,o Demiryoluna komşu parsellerde yapı ruhsatı verilirken yaklaşma mesafesi için kuruma görüşü alınması şartı bulunmaktadır.• Hızlı tren hatlarında, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;<ul style="list-style-type: none">o Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda minimum 50 mt. koridor genişliği, ilave olarak hattın uygun bir tarafına (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her halükarda dış hattan itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması şartı,o Yarma ve dolgu alan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ NE DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	E.214634	<p>olarak uygun olan tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. mesafe bırakılması şartı bulunmaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none">• Konvensiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için; <p>o Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25 mt. koridor genişliği (ana hat ekseninden itibaren 12,5 mt. Sağda ve solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her ilave hat için ilave olacak tarafta 6 mt. ilave genişliğin sağlanması, her halükarda dış hattan itibaren 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması şartı, o Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak, uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden itibaren servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. güvenlik mesafesi bırakılması şartı gerekmektedir.</p>
		E.197816	<p>Konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından ilgili birimler tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde görüş bildirilecektir.</p>
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞKANLIĞI	29.05.2019/E .63641	E.63641	<p>Söz konusu imar planı çalışması yapılacak alanda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.</p>

DSİ 11. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019- 24.10.2019/E .63641		<ul style="list-style-type: none"> Herhangi bir sulama projesinin yer almadığı, derelere malzeme taşımının engellenmesi, Derelerin akış yönünün değiştirilmemesi, Derenin akışını engellemeyecek betonarme köprü yapılması gerektiği Sinandere Deresinin her iki sahilinde, diğer derelerinde uygun bir sahilinde asgari 6 m genişlikte devamlılığı olan yol şeridi ayrılması gerektiği
EDİRNE KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	16.07.2019/E .588465	Kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak inşai faaliyetler sırasında rastlanması durumunda bildirilmesi gereklidir.
TEKİRDAĞ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	12.06.2019/E .83879	Jeolojik etüt raporunda uygun olmayan alanlara yerleşilmeyecektir.
TRAKYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	21.05.2019/E .38103	Ekte gönderilen trafo yerlerine dikkat edilmesi, ENH geçtiği yerlerin altına yapılaşmaması
ÇORLU DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş. ÇORLU İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/E .63641	558	Ekte sunulan mevcut doğalgaz dağıtım şebekesi dikkate alınarak planlama yapılması şartı belirtilmiştir.
DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.20197/ E.63641	E.57432	<ul style="list-style-type: none"> Proje alanının WGS84 sistemine göre coğrafi koordinatları, Yapılacak olan yapılaşmaların çatı, baca, anten dahil zemin seviyesinden ve deniz seviyesinden itibaren metre cinsinden planlanan maksimum



DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.20197/ E.63641	E.57432	yükseklikleri ile ilgili bilgi ve belgeler iletilmesi sonucu görüş belirtilecektir.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ	16.05.2011 /3373	101-02-960	Belirtilen planlama alanının 1/5000 ölçekli imar planı içerisinde kaldığından olayı istenilen amaçla lan yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ	12.10.2010/ 17045	214-02-1903	1/25.000 haritada yeri işaretlenmiş olan söz konusu alana bakanlık tarafından tarım dışı alan kullanım izni verilmiş olup müdürlük tarafından bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

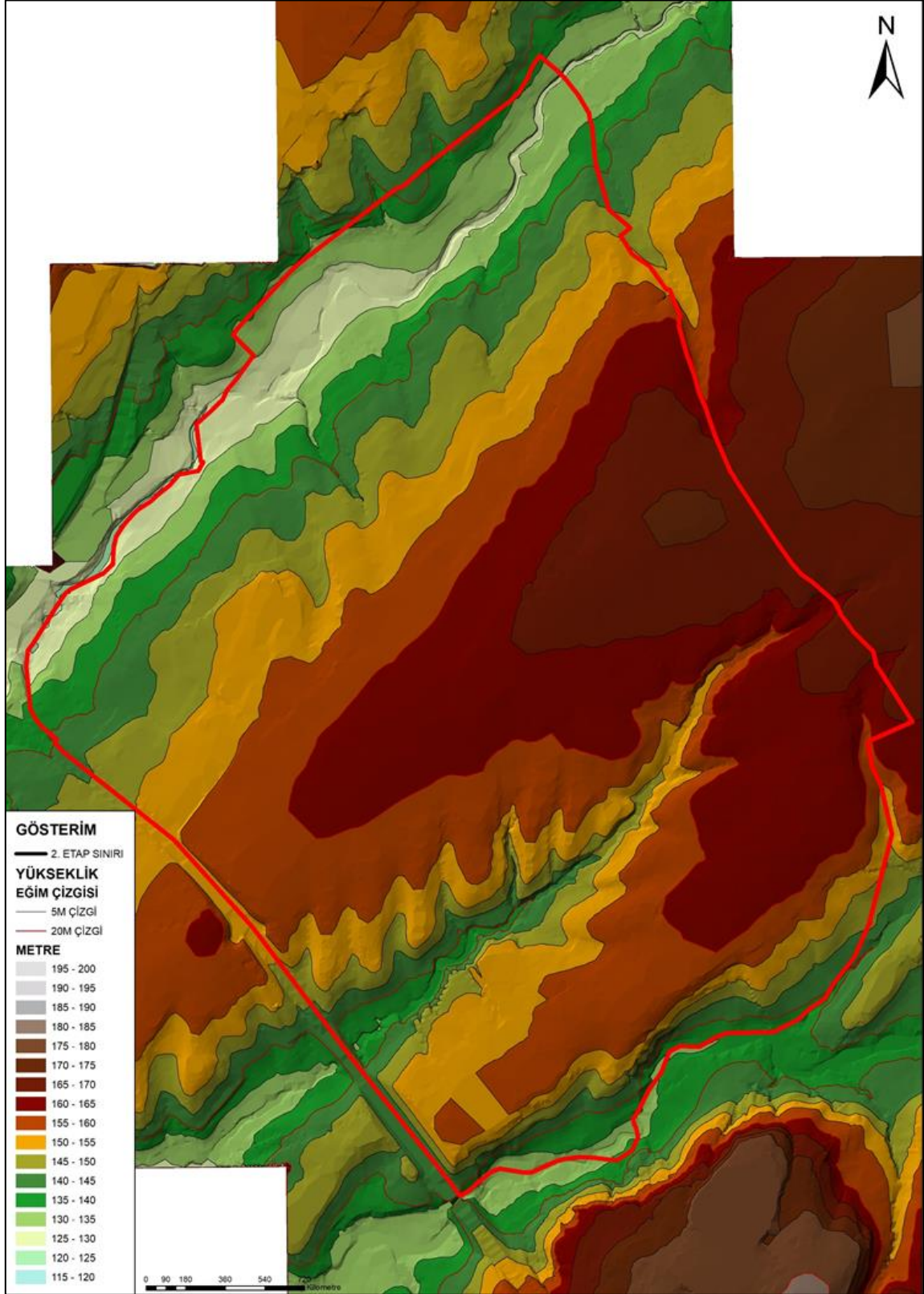
8 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI

Çorlu ilçesinde yer alan 295 ha büyüklüğündeki planlama alanı; doğal ve fiziki yapı başlığı altında, eş yükselti, eğim, yöneliş(bakı), iklim ve bitki örtüsü analizleri, jeomorfolojik ve topografik eşikler, jeolojik durum, akarsu ve taşkın alanları ve mülkiyet durumu açısından incelenmiştir.

8.1 Eş Yükselti Analizi

Planlama alanı içerisinde en düşük kot +125 kotu olup, en yüksek kot +171 kotudur. Planlama alanının güney yönünden kuzeye doğru gidildikçe yükselti değerinin arttığı görülmektedir. Planlama alanının güney sınırındaki kot değeri +130 olup, kuzey sınırına doğru gidildikçe kot değerinin yaklaşık +170 değerlerini gösterdiği görülmektedir. Alanın batı uç sınırlarında kot değerleri +125 değerindeyken doğuya doğru gidildikçe kot değerlerinin 160-165 değerlerine yükseldiği görülmektedir.

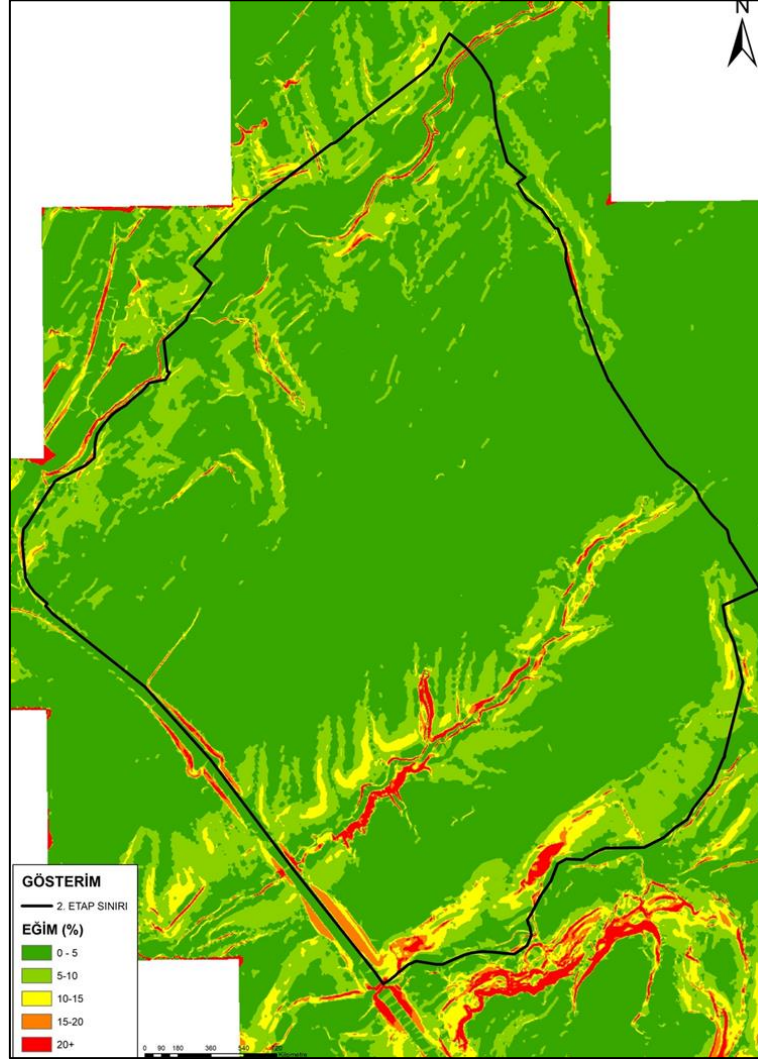
Planlama alanı güneyden kuzey yönüne doğru uzanmakta olan 1 vadi ve vadinin 2 yanında oluşmuş 2 sırttan oluşmaktadır.



Harita 19 : Yükselti Analizi

8.2 Eğim Analizi

Planlama alanı içerisinde eğim değerlerine bakıldığında; genel olarak eğimin %5 aralığında olduğu görülmektedir. Yerleşime elverişli olmayan alanlar eğim değerlerinin %15'i geçtiği alanlardır.



Harita 20 : Eğim Analizi

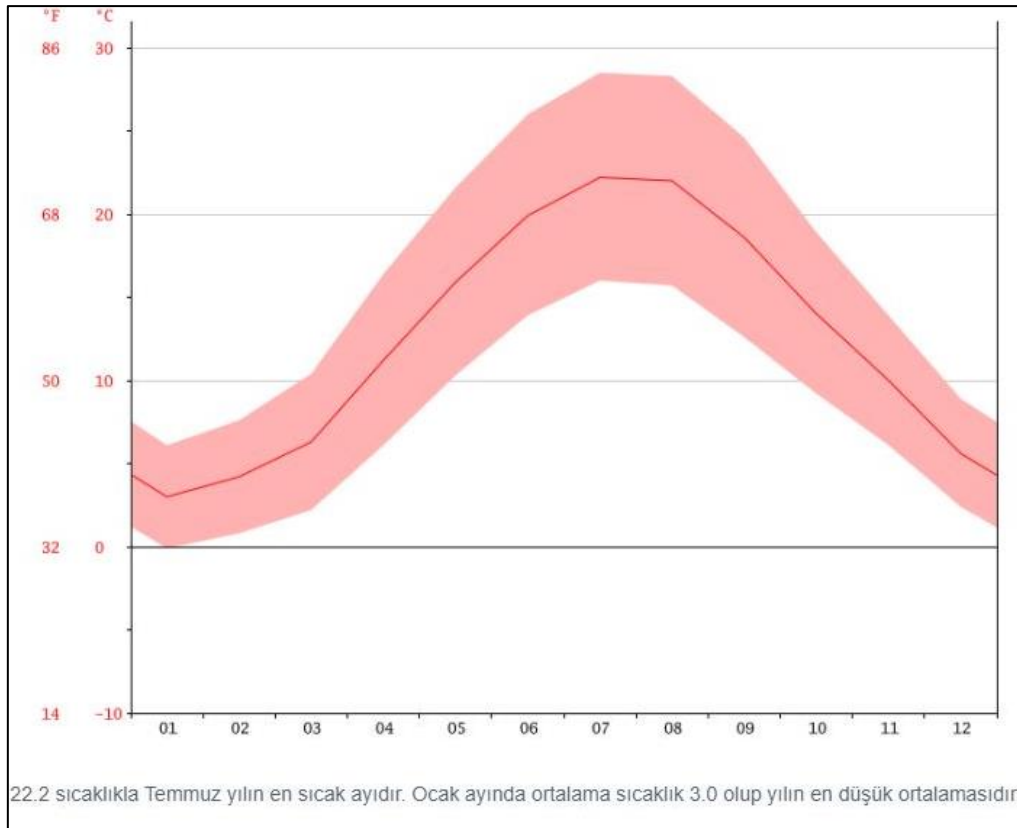
Planlama alanının genelinde koyu yeşil rengeyle ifade edilen kısımda %0- %5 arası eğim alanın %77'lik bir kısmını oluşturmaktadır. Alanda sarı renk ile ifade edilen bölgede ise %10 - %15 arası eğim alanın %4'lük bir kısmını oluşturmaktadır. Eğimin %20'nin üzerinde kalan kısım Planlama alanının %1'lik kısmını oluşturmaktadır. Eğimin alan içinde bulunan iki sırtın yamaçlarında arttığı gözlemlenmektedir.

8.4 İklim ve Bitki Örtüsü

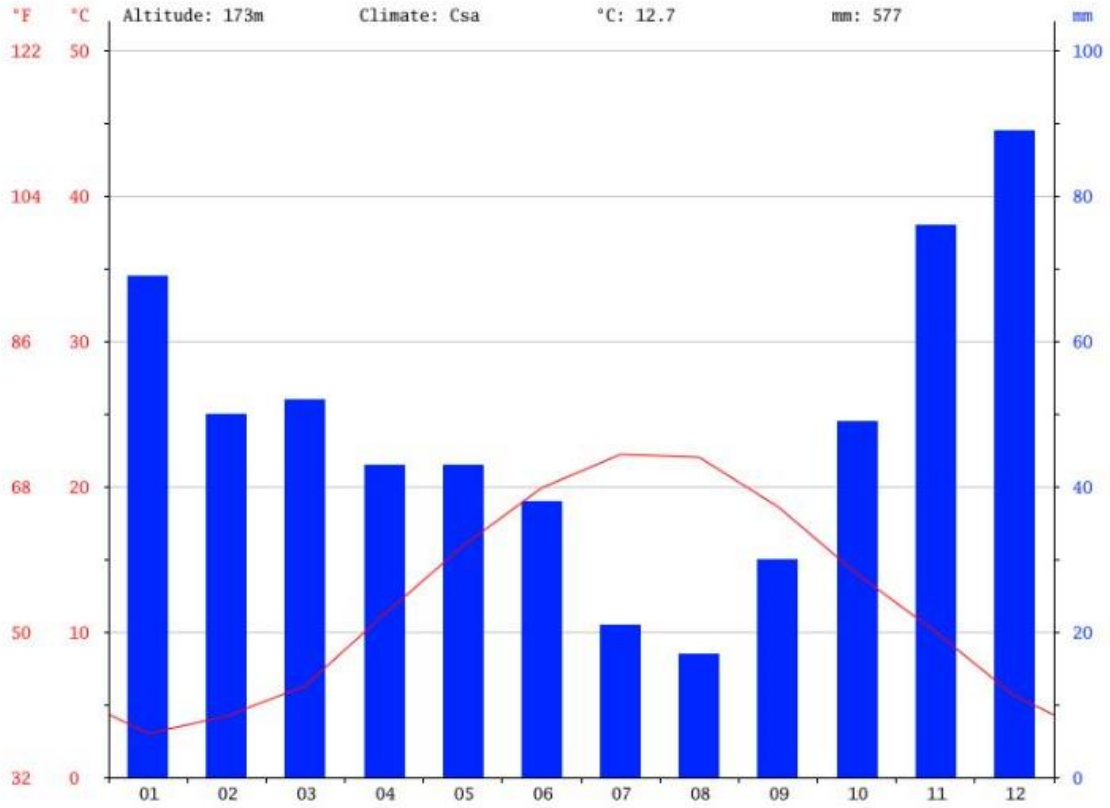
8.4.1 İklim

Çorlu, iç kesimde yer alması nedeniyle Trakya'da en az yağış alan bölgedir. Yıllık yağış miktarı 545 mm. (Kg/m²) dir. Yağışların %20'si ilkbahar, %10'u Yaz, %30'u Sonbahar, %40'ı Kış mevsiminde düşmektedir.

Ortalama rüzgârın yönü kuzey-kuzeydoğu 'dur ve rüzgârın hızı 3.6 m/sn. kadar yükselir. Bu rüzgarlar fazla yağış getirmezler. Nemli hava kütlelerini getiren ve yağışa neden olan rüzgarlar güney-güneybatı yönlü Lodos ve Kible 'dir. Kışın kendisini hissettiren Karayel ise soğuk hava dalgasını getirerek kar yağışına sebep olur.



Grafik 4 : Çorlu Ortalama Sıcaklık Eğrisi



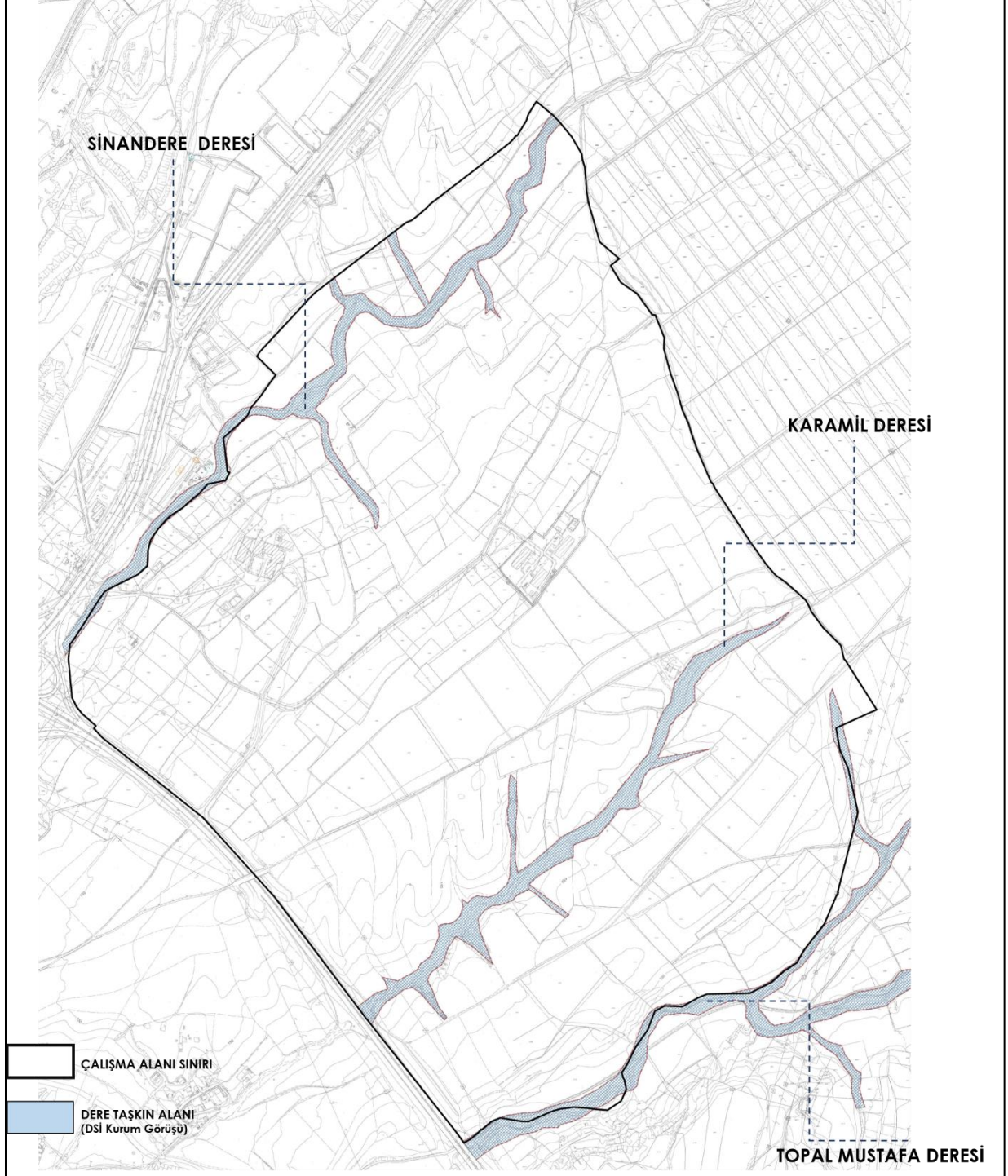
17 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 89 yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.

Grafik 5 : Yıllık Yağış Eğrisi

Yıllık sıcaklık ortalaması 12.6 C. en yüksek sıcaklık ortalaması 18.2 C. en düşük sıcaklık ortalaması 8.1 C dir. Çorlu, Karadeniz ile Akdeniz arasında yer aldığı gün bu iklim bölgelerinin etkileri altında kalır. Kuzeyden gelen soğuk hava kütleleri ile güneyden, Akdeniz ve Ege'den gelen nemlilik hava akımları bölge iklim yapısını belirler.

8.4.2 Bitki Örtüsü

Çorlu ilçesinin toplam arazisi 950.000 ha'dır. Bu arazinin 702.290 dekarı işlenen arazi, 39.300 dekarı çayır mera arazisi, 8.000 dekarı orman arazisi, 749.590 dekar ziraat ve orman arazileri toplamı, 200.410 dekarı kültür dışı arazilerdir. Sulanabilir saha 43.250 dekar, sulanan saha 6.600 dekar'dır. Çorlu'da en fazla ince elemanlardan meydana gelen orman toprağı ile karışık kırmızı-kahverengi topraklar yaygındır. Kalınlığı yer, yer 30-40 cm. 'yi bulan bu topraklar son derece verimlidir. Eski tarihi belgelerde, ormanlarla kaplı olan Ergene havzası tarih boyunca gelen istilalar sırasında tahrip edilmiş, yakacak



Harita 24 : Planlama Alanındaki Dere ve Taşkın Alanları (Kaynak: DSİ 24.10.2019 tarihli görüşü)



8.5.3 8.5.3 Jeolojik Açıdan Yerleşime Uygunluk Analizi

Tekirdağ Çorlu Kemalettin ve Nusratiye Toplu Konut Alanında bulunan planlama alanı için; 10.04.018 onay tarihli Tekirdağ ili Çorlu ilçesi Silahtarağa mahallesi bulunan N.K.Ü. Çorlu Mühendislik Fakültesine ait imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt ve 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; Uygun Alanlar, Önlemlili Alan- 5.1 ve Önlemlili Alan- 2.1 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."

Uygun Alanlar (UA):

Uygun Alanlar-1 (UA-1(Zemin Ortamlar))

İnceleme alanının tamamı Uygun Alanda-1 (UA-1(Zemin Ortamlar)) kalmaktadır. Ek -V deki yerleşime uygunluk haritasından görüleceği gibi etüdümüzün konusu olan 206 hektarlık alanın tamamı morfolojik, jeolojik özellikleri bakımından yapılaşma için Uygun Alan-1 (UA.1(Zemin Ortamlar)) kalmaktadır.

Önlemlili Alanlar

Önlemlili 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 **Önem 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.
- Kazi şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazi öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki 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.

Önemli Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

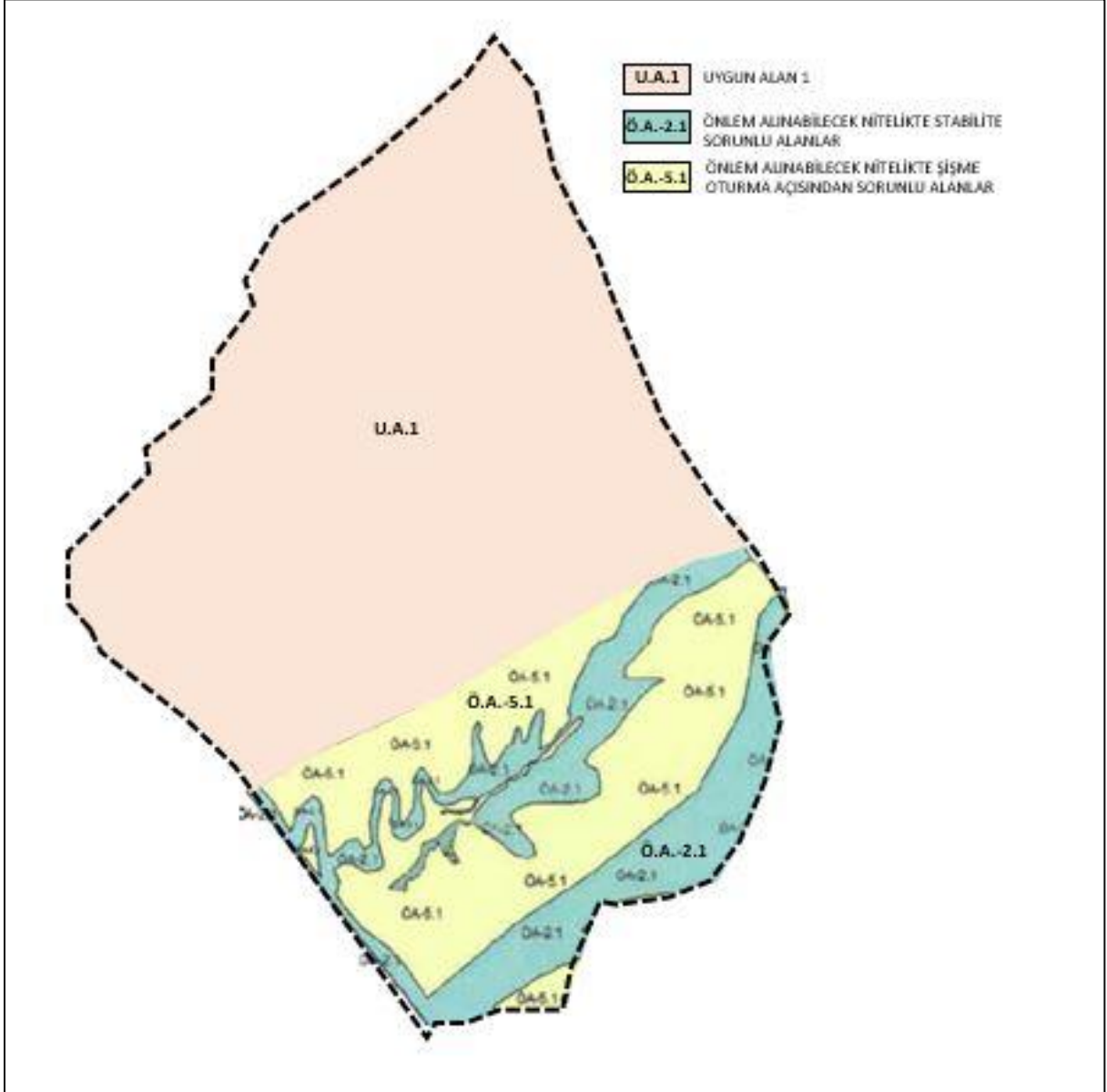
İnceleme alanında jeolojisini Ergene Formasyonuna ait gevşek- orta sıkı- sıkı özellikteki kum birimlerin oluşturduğu ve topoğrafik eğimin % 0-10 arasında olduğu alanlardır.

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 karşılaşılabileceği kanaatine varılmıştır. Muhtemel oturma sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılabileceği 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 sıvılaşma analizlerinde çok düşük sıvılaşma riski belirlenmiş olsa da zemin etüt çalışmalarının da sıvılaşmaya 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.

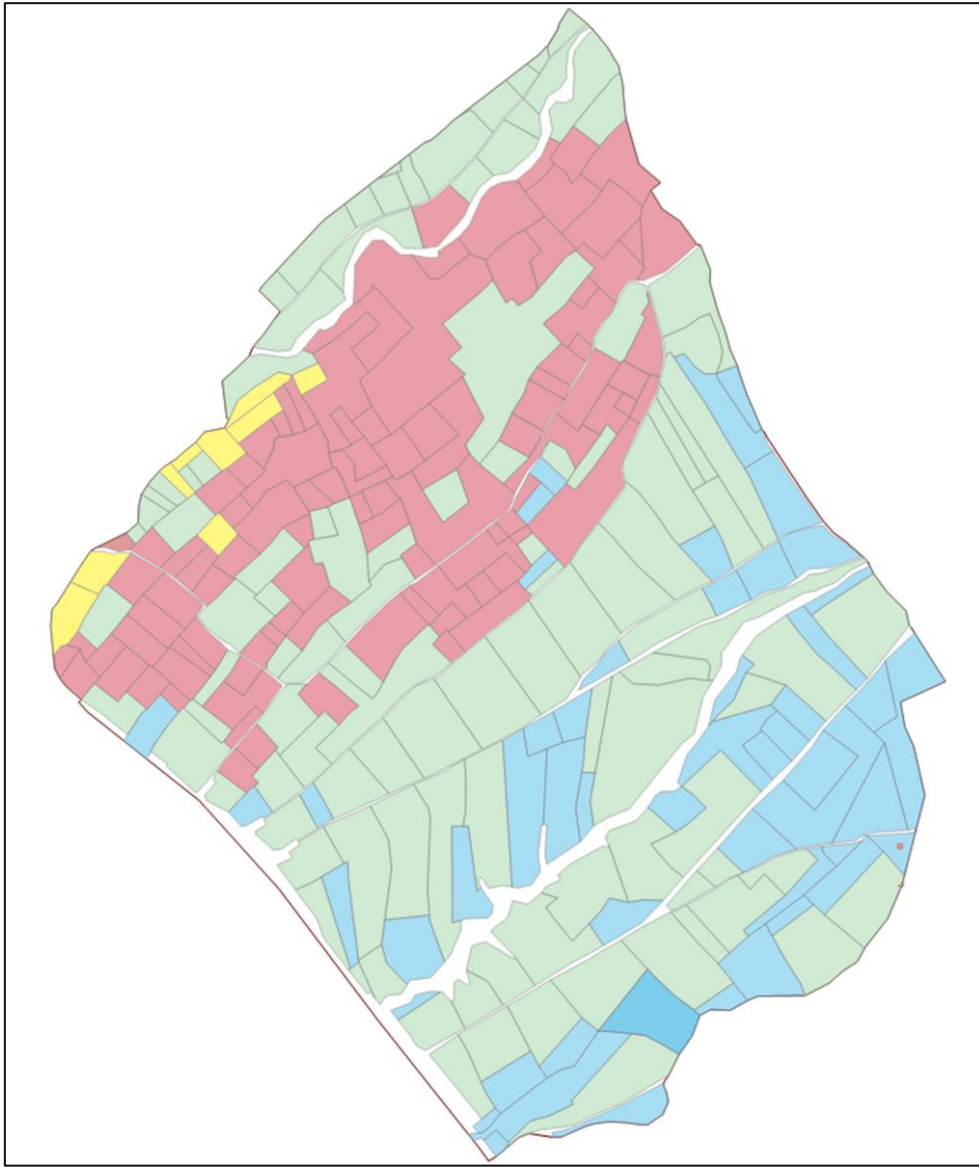


Harita 25 : Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi

8.6 Mülkiyet Analizi

Planlama alanındaki mülkiyet dağılımına bakıldığında alanın batısı üniversiteye tahsisli hazine mülkiyetleri ağırlıkta olmakla beraber alanın doğusunda şahıs ve TOKİ mülkiyetindeki parseller yoğunlaşmaktadır.

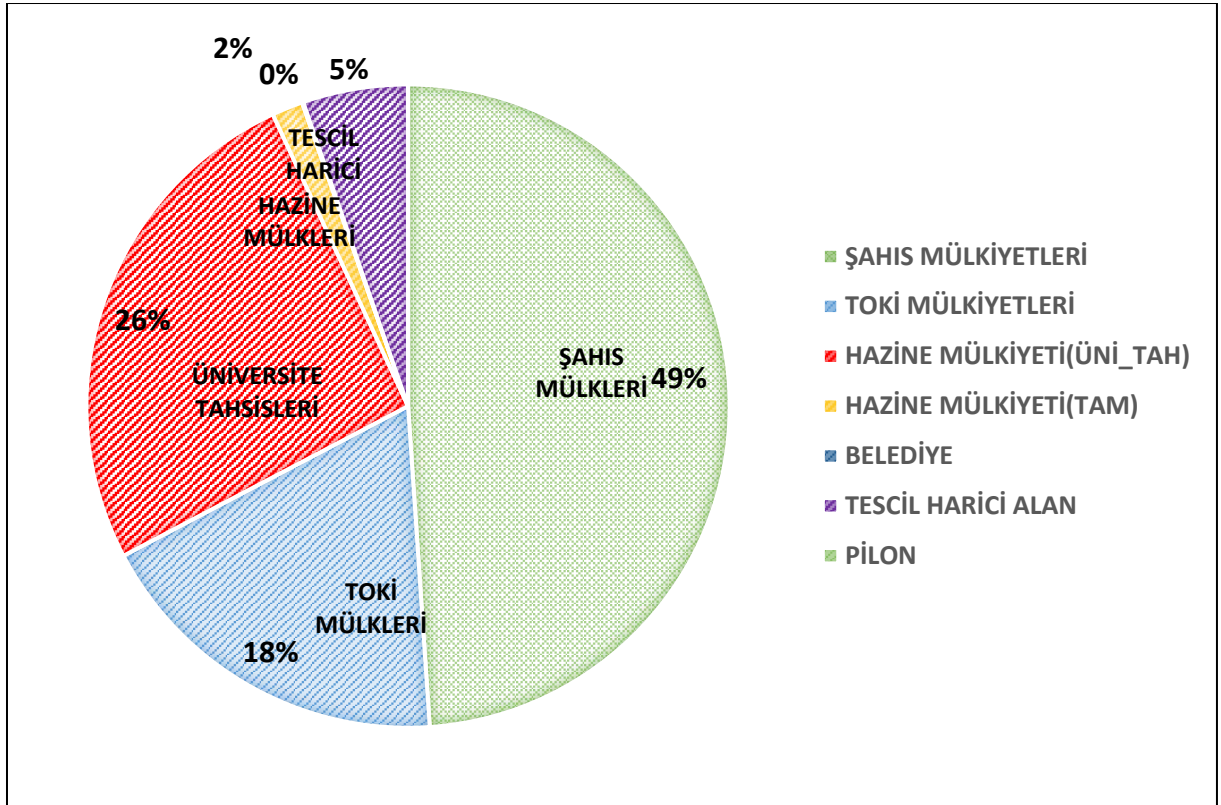
295 ha' lık planlama alanındaki mülkiyet dağılımı en yüksek %49 şahıs mülkiyeti olmakla beraber, %25 üniversiteye tahsisli hazine mülkiyeti, %18 TOKİ mülkiyeti ve %5'lik kısmı tescil harici alandır.



Harita 26 : Planlama Alanındaki Mülkiyetin Mekânsal Dağılımı

Tablo 7 : Planlama Alanındaki Mülkiyeti Analizi

	PARSEL SAYISI	TOPLAM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
ŞAHİS MÜLKİYETLERİ	109	1447031	48.92%
TOKİ MÜLKİYETLERİ	55	543328.9	18.37%
HAZİNE MÜLKİYETİ(ÜNİ_TAH)	99	762944.76	25.80%
HAZİNE MÜLKİYETİ(TAM)	9	46159.02	1.56%
BELEDİYE	1	1831.88	0.06%
TESCİL HARİCİ ALAN		156200.31	5.28%
PİLON	2	163.08	0.01%
TOPLAM		2,957,659	100%



Grafik 6 : Mülkiyet Analizi

9 PLANLAMA SÜRECİ

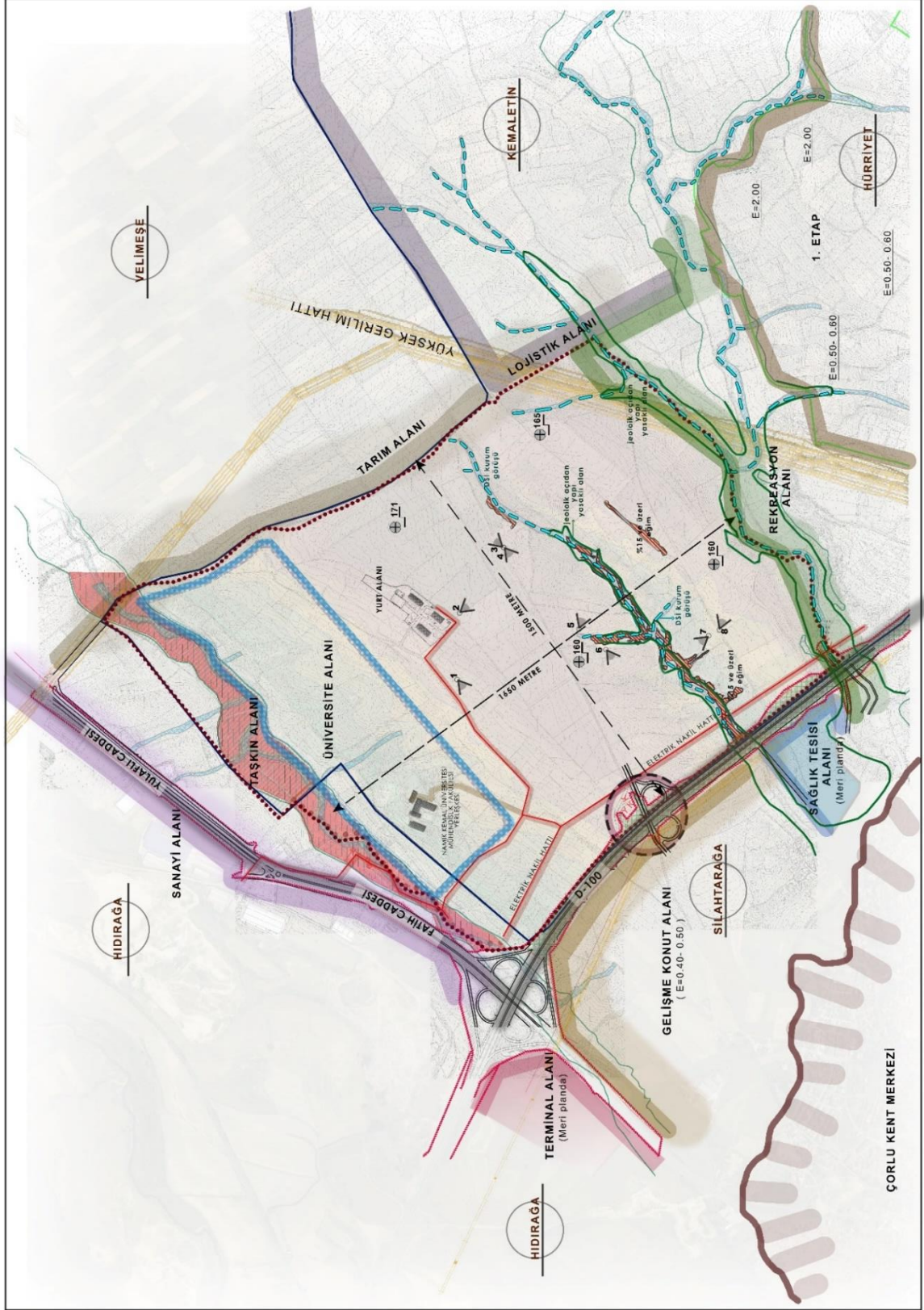
Bu başlık altında plan kararları üretme ve tasarım oluşturma sürecine girdi teşkil edecek sentez, bölgeleme, planlama yaklaşımı ve plan tasarım ilkeleri incelenmektedir. Analiz verileri sentez çalışmasına girdi teşkil etmiş olup, yapılan sentez çalışmasından elde edilen bölgeler sonucu bölgeleme yapılmıştır. Yapılan bölgeleme sonucu plan kararlarına esas olacak plan yaklaşımı yapılarak bu kapsamda plan kararları üretilmiştir.

9.1 Sentez

Planlama alanına yönelik hazırlanmış bütün analiz çalışmalarından elde edilmiş verilerin ilişkilendirilmesiyle; yerleşmenin doğal ve yapay eşikleri belirlenerek plan yaklaşımına altlık teşkil edecek sentez çalışması yapılmıştır.

Planlama alanı konumu itibarıyla D-100 karayoluna cepheli olması, kuzeyinde TEM otoyolu ve bağlantı yollarının bulunmasıyla birlikte sınırları içerisinde üniversite alanının bulunması itibarıyla önemli potansiyele sahiptir. Bununla birlikte planlama alanının içinde mevcutta yer alan yurt alanı plan kararları açısından yönlendirici olmakla birlikte yer seçimi açısından sınırlandırıcı bir faktör oluşturmaktadır.

Planlama alanının güneydoğusunda eğimli vadi tabanı ve alanın kuzeybatısında taşkın alanı doğal eşik olarak kabul edilmiştir. Planlama alanı içinde yapay eşik niteliğinde ise enerji nakil hatları bulunmaktadır. Enerji nakil hatları, alanın kuzey, doğu ve güney kısmında, güneybatı-kuzeydoğu ve güneydoğu-kuzeybatı doğrultusunda uzanmaktadır.



Harita 27 : Sentez Çalışması



9.2 Bölgeleme

Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanmış olan sentez çalışmasından tespit edilen yapay ve doğal eşikler ile kurum görüşleri dikkate alınarak alana ilişkin yerleşilebilir alan, donatı alanı ve yeşil alan dengesi kurulmaya çalışılmıştır.

Yeşil alan ve donatı alanı sürekliliği sağlanarak söz konusu bölgeler alt bölgelere ayrılmıştır. Her bir alt bölgenin içerisinde kendi yeşil alanı olan bir alt merkez kurgulanmaya çalışılmıştır. Bu bölgeler arasında yaya yollarının sürekliliği sağlanarak alt bölgeler arasındaki ilişki sağlanmaya çalışılmıştır.

10 PLANLAMA ÇALIŞMALARI

10.1 Plan Amaç ve Hedefleri

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

Plan hedefleri;

- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Kentten kopuk olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,
- Kentin konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Planlama alanında sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri standartları içerisinde olmasını sağlamak,
- Taşıt ulaşımını aksatmayacak şekilde en az taşıt yolu ile ulaşımı sağlamak şeklindedir.
- 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,

10.2 Planlama Yaklaşımı

Hazırlanmış olan sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda belirlenen amaç ve hedefler de göz önünde bulundurularak; doğal yapı ve çevresel koşullar göz önüne alınarak plan yaklaşım süreci benimsenmiştir. Plan kararlarına yön verecek ilkeler belirlenerek sentez ve bölgeleme altlıklarındaki çıkarımlara ve alınan kurum görüşlerine aykırı olmaması amacıyla plan yaklaşımı yapılmıştır. Bu çalışmalar ile kent ve planlama alanı incelenmiş, eğilimler tespit edilmiştir. Üst ölçekli planlar incelendiğinde 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 (2019) 270.944 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 TOKİ mülkiyetlerinin de yer aldığı planlama alanı Toplu Konut Alanı (TKA) sınırları içinde yer almaktadır.

Toplu Konut Alanı olan planlama alanında plan yapma yetkisi 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na 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.

Planlama alanında ulaşılmaya çalışılan hedef üretilecek olan sosyal konutun Mahalle kavramı içerisinde kurgulanarak kullanıcılara kendilerine ait hissedecekleri bir ortam oluşturmaktır. 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.

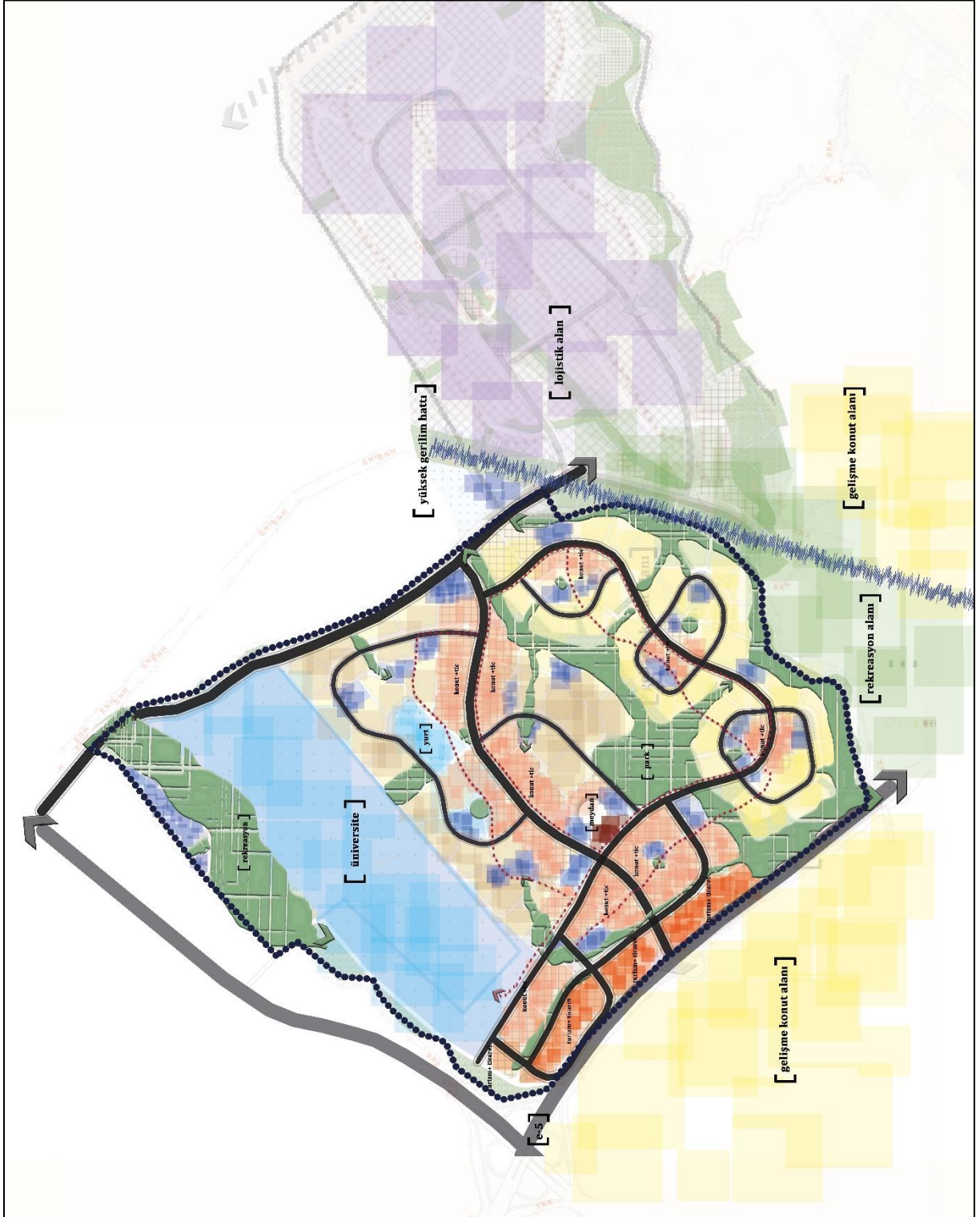
Bu doğrultuda alanın yeşil aksları ile bir bütünlük sağlayacak şekilde ve erişilebilir olması sağlanmaya çalışılmıştır. Donatı alanları bölgeye gelecek olan nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilir nitelikte ve konut alanlarına hizmet edebilecek büyüklüklerde ayrılmaya çalışılmıştır. Mahallelere ve komşuluk birimlerine hizmet verecek bir merkez kurgusu yapılarak kente hizmet edecek nitelikte bir meydan alanı ve çevresinde temel donatı alanları, konut, konut+ ticaret alanları ile bütüncül olarak tasarlanmıştır. Kurgulanan ana meydan; mahalle merkezlerinden geçen yaya akslarının odak noktasında olacak şekilde tasarlanarak bisiklet yolları ile desteklenmiştir.

Plan yaklaşımı sürecinde ilk olarak sentez çıkarımları sonucu eskiz çalışmaları yapılmış olup ana fonksiyon alanları dağılımı ve yol kademelenmesi çözülmeye çalışılmıştır.

Taslak Plan Eskiz çalışmaları



Harita 29 : Plan Şemasının Gelişimi



Harita 30 : Planlama Yaklaşım Şeması

11 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

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.

11.1 Nüfus Kestirimleri

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, 2019 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre **270.944 kişidir**. 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı'nda 2023 yılı projeksiyon nüfusu **600.000 kişi** olarak belirlenmiştir. 4 yıllık sürede ilçenin nüfusunda 329.056 kişilik artış olacağı varsayılmaktadır. Bu durumda ilçenin nüfusu yıllık ortalama **82.264 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.

Planlama alanın çevresindeki meri imar planları incelendiğinde nüfus yoğunluğunun ortalama 150-215 ki/ha aralığında belirlenmiş olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu planında çevresindeki gelişme konut alanları ile uyumlu bir şekilde gelişerek bir bütünlük oluşturabilmesi için;

Alanın gelişme eğilimleri, üniversitenin varlığı ve kazandıracacağı kimlik doğrultusunda alanın batı bölgesi üst ölçekli plan kararlarında konut alanlarında 215 ki/ha ve Konut+Ticaret alanlarında 150 ki /ha olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının doğu bölgesinde ise alanın mevcut eğilimleri, çevre nüfus yoğunlukları dikkate alınarak konut alanlarında 175 ki/ha ve konut+ ticaret alanlarında 115 ki/ha olarak belirlenmiştir.

Belirlenen nüfus yoğunlukları göz önünde bulundurulduğunda nazım imar planı kararları doğrultusunda planlama alanında toplam 18,852 kişi nüfus öngörülmektedir.

Tablo 8 : Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(HA)	YOĞUNLUK DEĞERİ(Kİ/HA)	NÜFUS(KİŞİ)
GELİŞME KONUT ALANI	30.82	215	6627
GELİŞME KONUT ALANI	33.49	175	5861
KONUT+TİCARET	35.27	150	5291
KONUT+TİCARET	9.33	115	1073
TOPLAM	108.92		18852

Planlama alanına ilişkin yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda projeksiyon nüfus 18,852 kişi belirlenmiş olup mekansal planlar yapım yönetmeliği EK-2 'ye göre söz konusu nüfus için gerekli asgari sosyal ve teknik altyapı Alanları Tablo 9 'da gösterilmiştir.

Tablo 9: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' ne Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILATIRMA TABLOSU				
ALTYAPI ALANLARI		STANDART (ALAN M ² /KİŞİ)	GEREKLİ (ALAN M ²)	ASGARİ BİRİM ALANI
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	9,426	1500-3000
	İLKOKUL	2.00	37,704	5000-8000
	ORTAOKUL	2.00	37,704	6000-10.000
	GÜNDÜZLÜ LİSE	2.00	37,704	8000-10.000
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	188,521	
	MEYDAN			
	SPOR ALANI			
	REKREASYON			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM	1.50	28,278	750-2000
	HASTANE			YATAK BAŞINA 130 M ²
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	14,139	
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.50	9,426	1000
	ORTA İBADET YERİ			2500
TEKNİK ALTYAPI		1.00	18,852	

11.2 Arazi Kullanım Kararları

Planlama alanının yaklaşık %48'lik kısmı donatı alanı olarak ayrılmıştır. Bu sayede planlama alanı içerisinde yaşayacak nüfus büyüklüğünün ihtiyaçları yönetmelik standartları göz önüne alınarak karşılanmıştır.

Tablo 10 : Arazi Kullanım Dağılımı

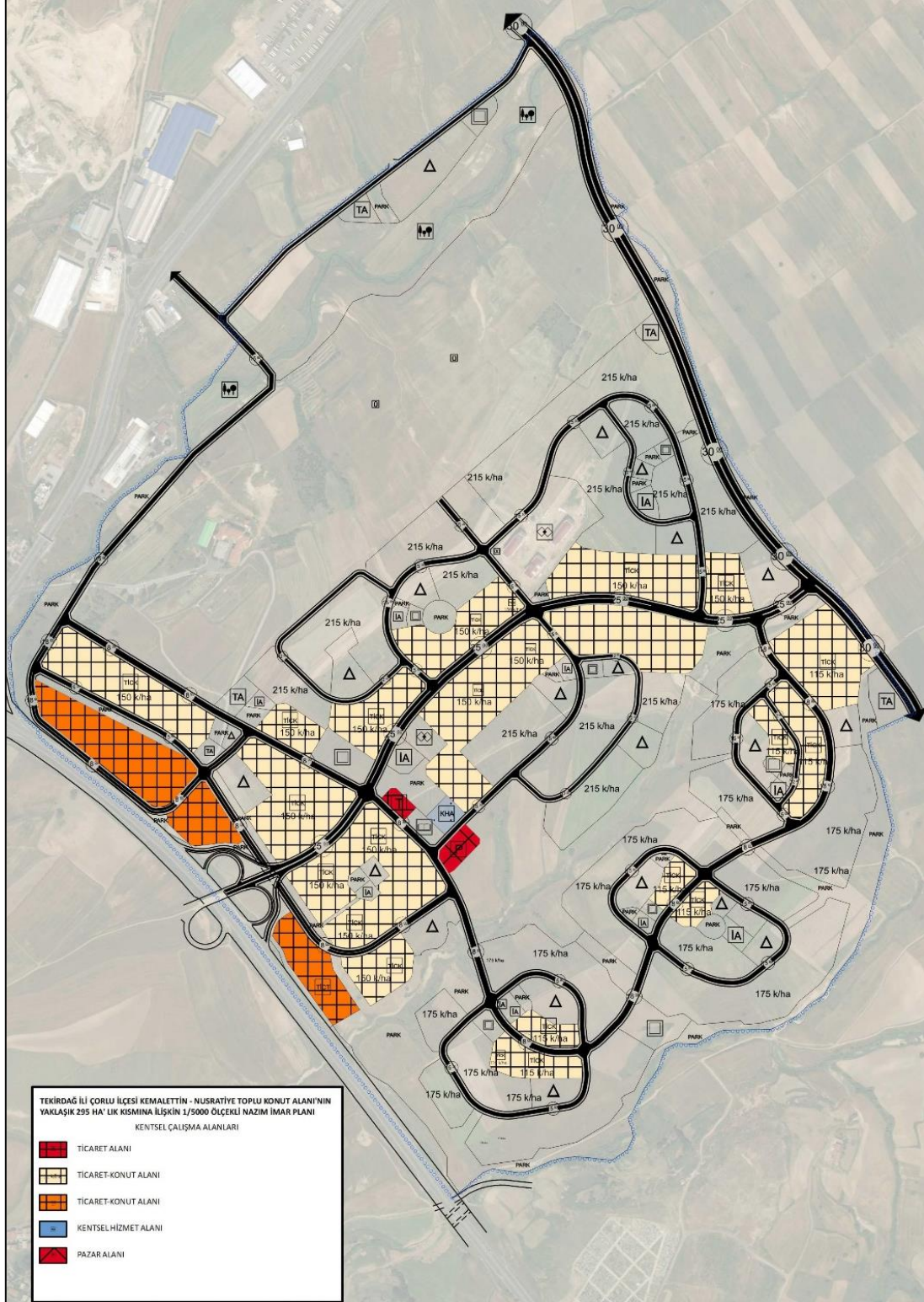
Alan Adı	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
YUKSEKOGRETİM	618750.34	20.92%
SOSYAL TESİS ALANI	39068.26	1.32%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3571.74	0.12%
MİLLET BAHÇESİ	113076.92	3.82%
PARK VE YEŞİL ALAN	260973.72	8.82%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	21957.99	0.74%
PAZAR ALANI	5352.56	0.18%
TİCARET TURİZM	72884.25	2.46%
SPOR ALANI	9749.38	0.33%
KENTSEL HİZMET ALANI	4024.52	0.14%
REKREASYON ALANI	163854.77	5.54%
İBADET ALANI	23229.23	0.79%
SAGLIK ALANI	34369.02	1.16%
EGİTİM TESİS ALANI	143796.33	4.86%
KONUT TİCARET	446082.17	15.08%
GELİŞME KONUT	643153.72	21.74 %
KARAYOLU KAMULASTIRMA	40985.37	1.39%
TİCARET	2817.78	0.10%
YOL	309961.26	10.48%
TOPLAM	2957659.33	100.00%

11.2.1 Konut Alanları



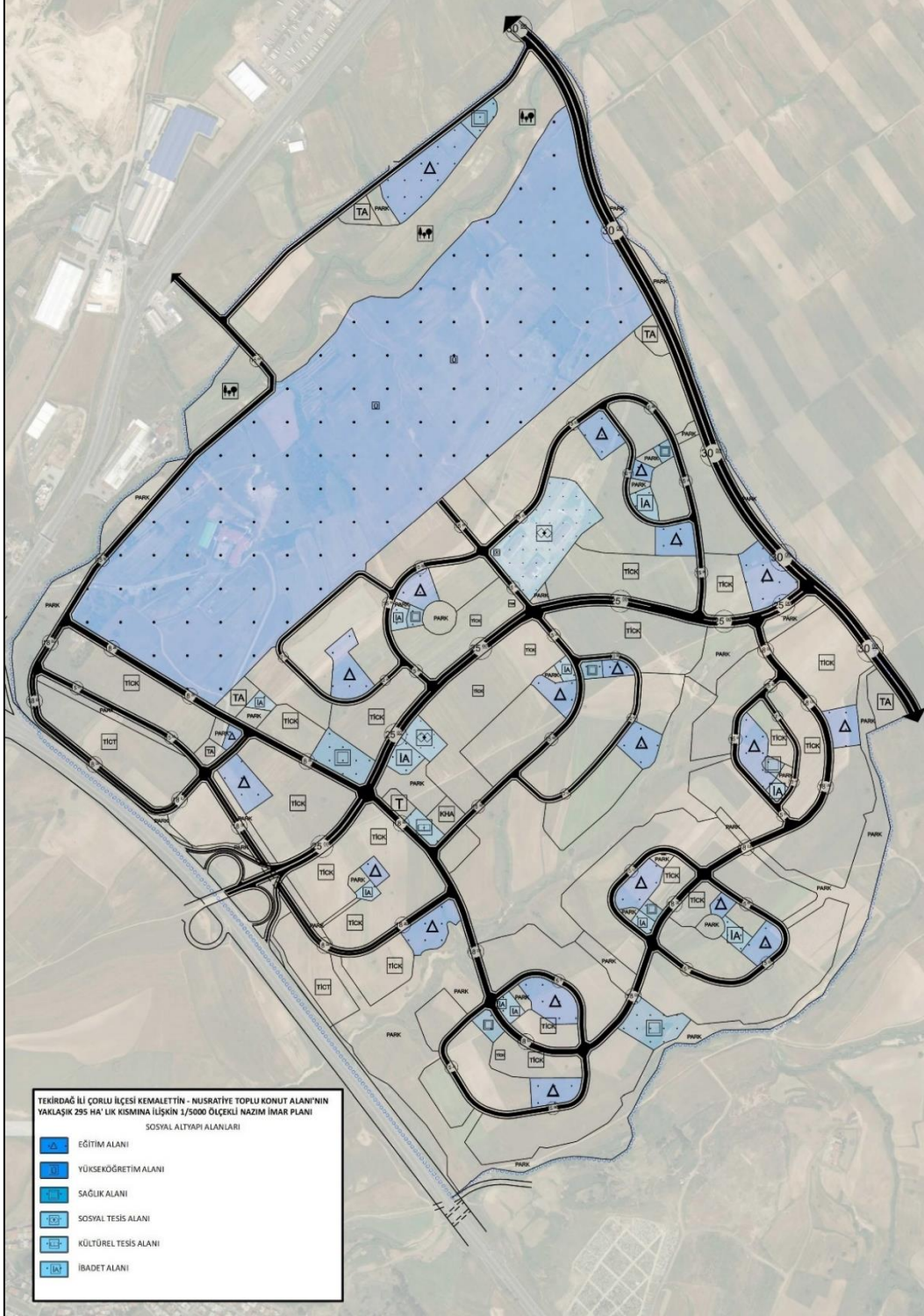
Harita 31 : Konut Alanları

11.2.2 Kentsel Çalışma Alanları



Harita 32 : Kentsel Çalışma Alanları

11.2.3 Sosyal Altyapı Alanları



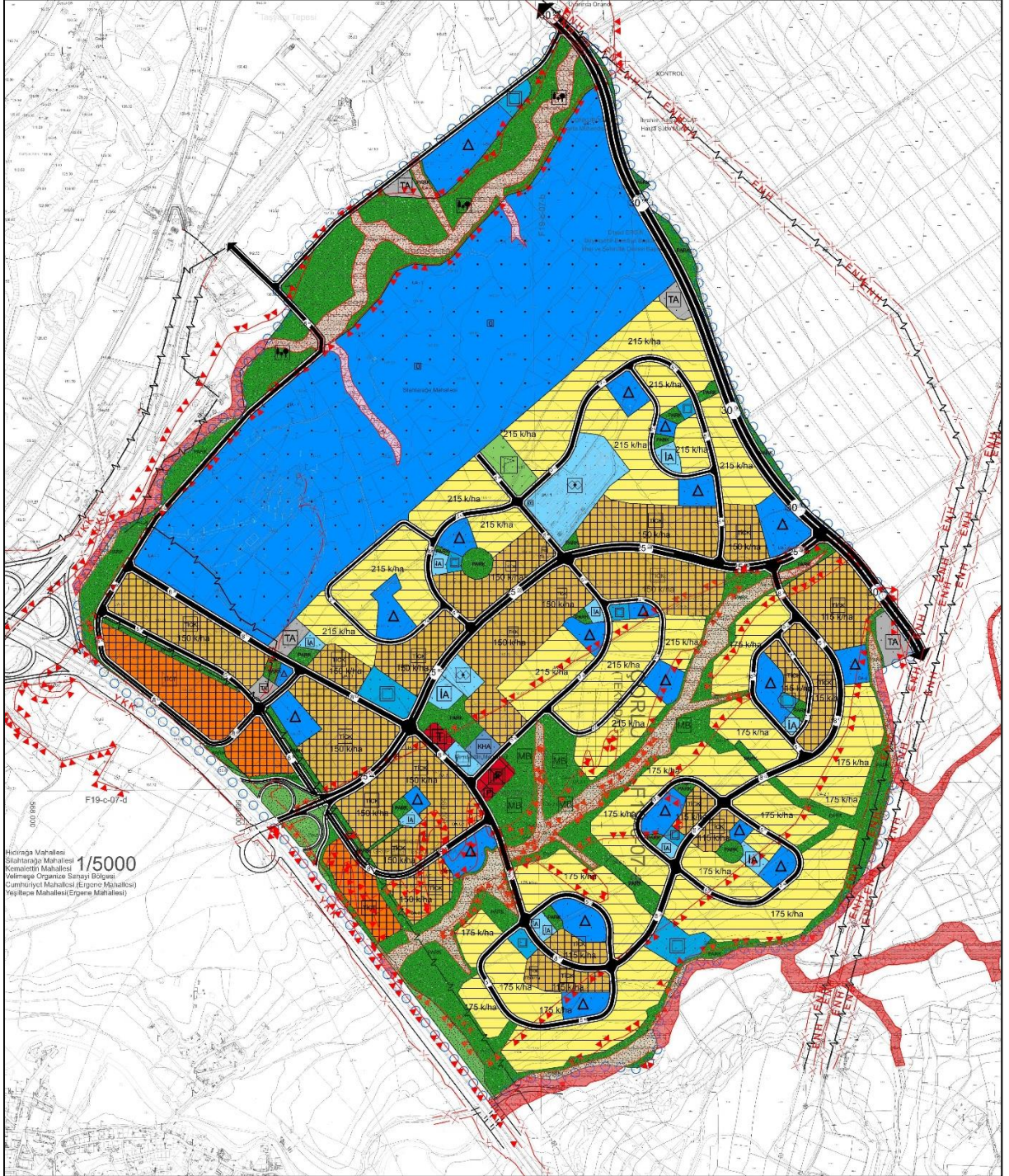
Harita 33: Sosyal Altyapı Alanları

11.2.4 Açık ve Yeşil Alanlar



Harita 34:Açık ve Yeşil Alanlar

12 NAZIM İMAR PLANI



Harita 35 : Nazım İmar Planı