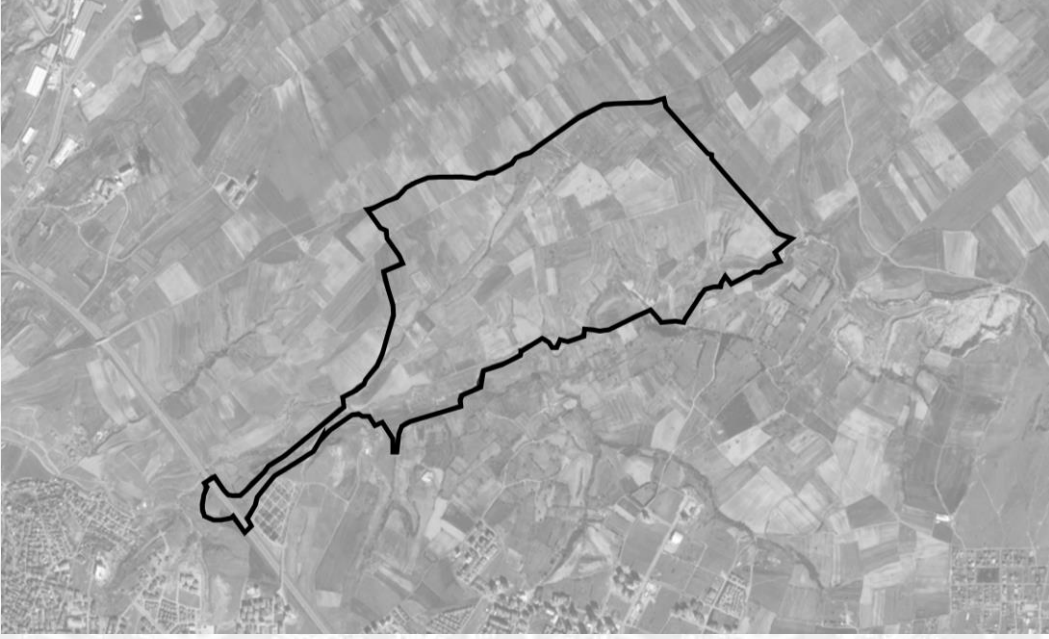




T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

KEMALETTİN- NUSRATIYE TOPLU KONUT ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN

LOJİSTİK AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	7
2	PLANLAMA ALANIN GENEL ÖZELLİKLERİ	8
2.1	Planlama Alanı Konumu.....	8
2.2	İdari Yapı.....	11
2.2.1	Toplu Konut Alanı Sınırı	12
2.3	Ulaşım Bağlantıları ve Yakın Çevre İlişkisi.....	13
2.4	Yakın Çevredeki Sanayi Alanları ile İlişkisi.....	16
2.5	Tarihi Gelişim	17
3	NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	19
4	EKONOMİK VE SOSYAL YAPI.....	21
5	PLANLAMA GEÇMİŞİ	23
5.1	Üst Ölçekli Planlar.....	23
5.1.1	1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı	23
5.1.2	1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı	27
5.1.3	TR21 Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı	28
5.2	İmar Planları	29
5.2.1	Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı	29
5.2.2	Çorlu Uygulama İmar Planı.....	30
6	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	31
7	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	32
7.1	Teklif Plana İlişkin Kurum Görüşleri	32
8	DOĞAL VE FİZİKİ YAPI.....	38
8.1	Doğal Yapı Analizi.....	38

8.1.1	Eş Yükselti Analizi.....	38
8.1.2	Eğim Analizi.....	39
8.1.3	Yöneliş (Bakı) Analizi.....	39
8.2	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	40
8.2.1	İklim.....	40
8.2.2	Bitki Örtüsü.....	42
8.3	JEOLOJİK YAPI.....	42
8.3.1	Depremsellik.....	42
8.3.2	Akarsu ve Taşkın Alanları.....	44
8.3.3	Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluk Analizi.....	44
8.3.4	Akarsu ve Taşkın Alanları.....	48
8.4	MÜLKİYET ANALİZİ.....	48
8.5	EŞİK ANALİZİ.....	50
8.5.1	Doğal Eşik Analizi.....	50
8.5.2	Yapay Eşik Analizi.....	50
9	PLANLAMA SÜRECİ.....	52
9.1	Sentez.....	52
9.2	Bölgeleme.....	53
10	PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	54
10.1.1	Dünyadaki Lojistik Merkez Örnekleri.....	54
10.1.2	Yeşil Lojistik Yaklaşımı.....	57
10.1.3	Planlama Alanına İlişkin Yaklaşım Şeması.....	59
11	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	61
11.1	ALAN DAĞILIMLARI.....	61
11.2	ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	61
11.2.1	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	62

11.2.2	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	65
11.2.3	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	68
11.2.4	ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	69
12	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	72
Harita 1:	Tekirdağ İli Konumu	8
Harita 2:	Çorlu İlçesi Konumu	8
Harita 3:	Planlama Alanı Konumu	9
Harita 4:	Planlama Alanının Önemli Merkezlere Olan Kuş Uçuşu Mesafesi	10
Harita 5:	Planlama Alanının Merkeze Mesafesi	11
Harita 6:	Planlama Alanı ve Çevre Mahalleleri	12
Harita 7 :	Kemalettin Nusratiye Toplu Konut Alan Sınırı ve planlama alanı.....	13
Harita 8 :	Üst Ölçekli Ulaşım Ağı Bağlantıları	14
Harita 9 :	Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkisi	15
Harita 10:	Planlama Alanının Ulaşım Odaklarına Mesafesi	16
Harita 11:	Planlama Alanının Çevresindeki OSB'ler ve Özellikleri	17
Harita 12 :	24/08/2009 tt.'li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	26
Harita 13 :	12.06.2018 tt'li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	26
Harita 14 :	12.06.2018 tarihli 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	27
Harita 15 :	Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı- Gelişim Koridorları ve Fonksiyonlar	29
Harita 16 :	24/02/2003 tt'li Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı	30
Harita 17	24/02/2003 tt'li Çorlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	30
Harita 18	Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar	32
Harita 19:	Eşyükselti Analizi	38
Harita 20:	Eğim Analizi	39

Harita 21: Yöneliş (Bakı) Analizi	40
Harita 22 : Depremsellik Haritası	43
Harita 23 : Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası	43
Harita 24 Planlama Alanındaki Dere ve Taşkın Alanları (Kaynak: DSİ 24.10.2019 tarihli görüşü)	44
Harita 25 : Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi	47
Harita 26 : Planlama Alanındaki Dere ve Taşkın Alanları (Kaynak: DSİ 24.10.2019 tarihli görüşü)	48
Harita 27: Mülkiyet Analizi	49
Harita 28: Doğal Eşik Analizi	50
Harita 29: Yapay Eşik Analizi.....	51
Harita 30: Sentez Çalışması	52
Harita 31: Bölgeleme Çalışması.....	53
Harita 32 İspanya - Centro De Transportes De Madrid Lojistik Merkez	54
Harita 33 İngiltere - Birch Coppice Business Park Lojistik Merkezi	55
Harita 34 Danimarka- Hoje Taastrup Center Lojistik Merkezi	56
Harita 35 Fransa- Sogaris Logistique Lojistik Merkezi	56
Harita 36: Planlama Alanı Yaklaşım Şeması.....	60
Harita 37 Kentsel Çalışma Alanları.....	62
Harita 38 Ticaret Alanları.....	62
Harita 39 Belediye Hizmet Alanı	63
Harita 40 İdari Hizmet Alanı	63
Harita 41 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	64
Harita 42 Lojistik Tesis Alanı	64
Harita 43 Sosyal Altyapı Alanları.....	65
Harita 44 Sağlık Tesisi Alanı	65
Harita 45 Sosyal Tesis Alanı	66
Harita 46: Açık Spor Alanı	66
Harita 47 Eğitim Tesis Alanı	67
Harita 48 Cami Alanı	67
Harita 49 Açık ve Yeşil Alanlar	68

<i>Harita 50 Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları</i>	<i>69</i>
<i>Harita 51 Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı</i>	<i>70</i>
<i>Harita 52 Demiryolları Koruma Kuşağı.....</i>	<i>70</i>
<i>Harita 53 Teknik Altyapı Alanı</i>	<i>71</i>
<i>Harita 54 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....</i>	<i>72</i>
<i>Tablo 1 : Tekirdağ-Çorlu ve mahalleleri yıllara göre nüfus değişimi</i>	<i>19</i>
<i>Tablo 2 : Trakya Alt Bölgesi'nde İl ve İlçelere Göre 2023 Yılı İstihdam Dağılımı, Nüfus ve Aktivite Oranları</i>	<i>24</i>
<i>Tablo 3:Kurum Görüşleri</i>	<i>33</i>
<i>Tablo 4: Mülkiyet Oranları</i>	<i>49</i>
<i>Tablo 5: Planlama Alanı Toplam Alan Dağılımı</i>	<i>61</i>
<i>Tablo 6 Arazi Kullanımı Dağılımı.....</i>	<i>61</i>

1 GİRİŞ

Planlama alanı; 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan 835 ha büyüklüğündeki Silahtarağa-Kemalettin-Hürriyet Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 219 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planlarında "lojistik alan" olarak planlanmıştır.

Planlama alanının Toplu Konut Alanı Sınırları içerisinde kalması nedeniyle, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca imar planı çalışmaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülmektedir.

Planlama alanının yer aldığı Çorlu ilçesinin kentsel gelişim süreci içerisinde, İstanbul'daki sanayi alanlarının desantralizasyonu nedeniyle sanayi kuruluşlarının yeni yer arayışı içerisinde İstanbul'a yakın ikinci bir merkez olarak Çorlu önemli bir konumdadır. Bu nedenle günümüzdeki arazi kullanımını incelediğimde planlanana lojistik merkeze yakın konumda büyük organize sanayi bölgelerinin yer aldığı görülmektedir. Bu sanayi alanlarının lojistik altyapı ihtiyaçlarının sağlanabileceği depolama, taşımacılık gibi alanlarda hizmet verilebilecek güçlü ve modern bir alan ihtiyacı bulunmaktadır. Plan kapsamında yapılacak lojistik merkez ile Çorlu ilçesindeki sanayi yatırımları daha güçlü ve entegre bir yapıya kavuşması sağlanmış olacaktır.

Planlama alanının, bölgedeki üretim ve tüketim merkezlerine yakın olması, karayolu ve havayolu ulaşım bağlantılarına yakın konumda yer alması ve TCDD tarafından yapılması düşünülen demiryolu bağlantısı ile alanın önemli ticari limanlar ile bağlantılarının güçlenmesi sayesinde Türkiye için önemli bir lojistik merkez oluşturacağı düşünülmektedir.

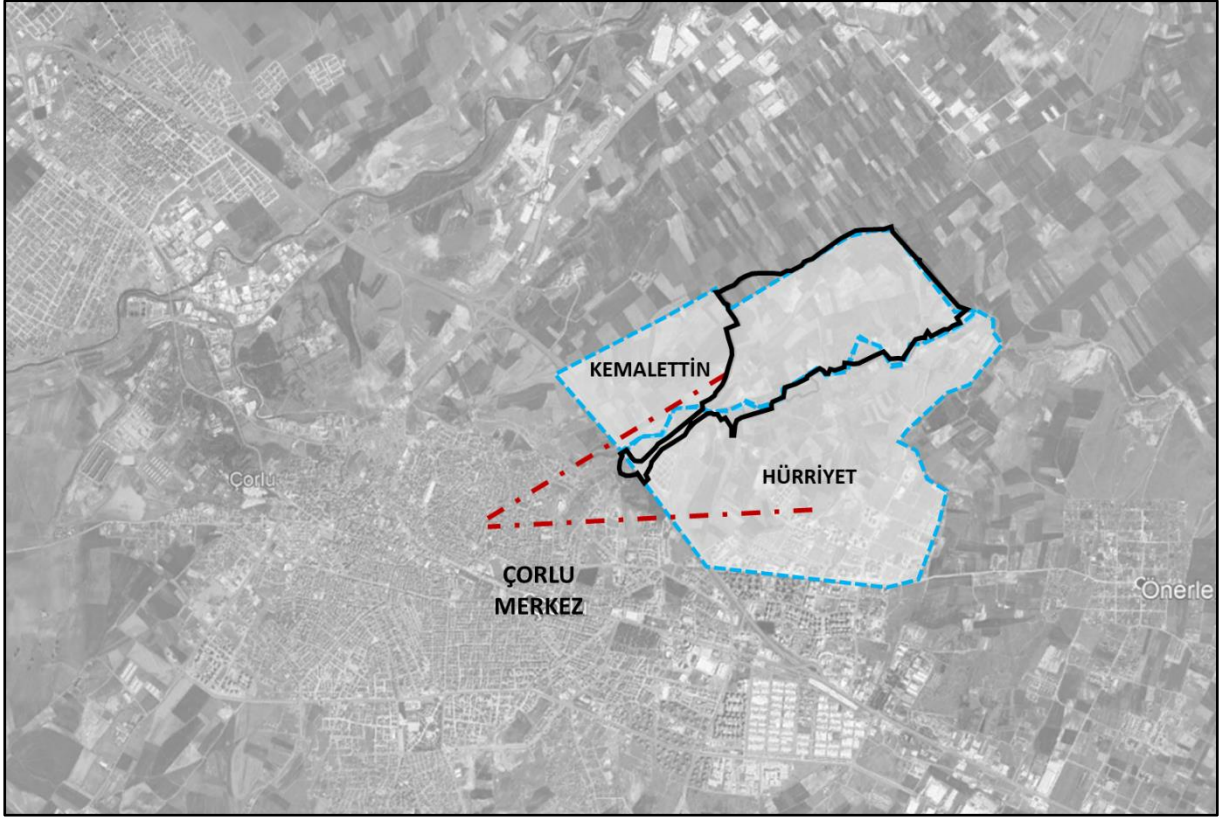
Bu rapor; Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin açıklamaları içermektedir.



Harita 4: Planlama Alanının Önemli Merkezlere 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 Kemalettin ve Hürriyet 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.

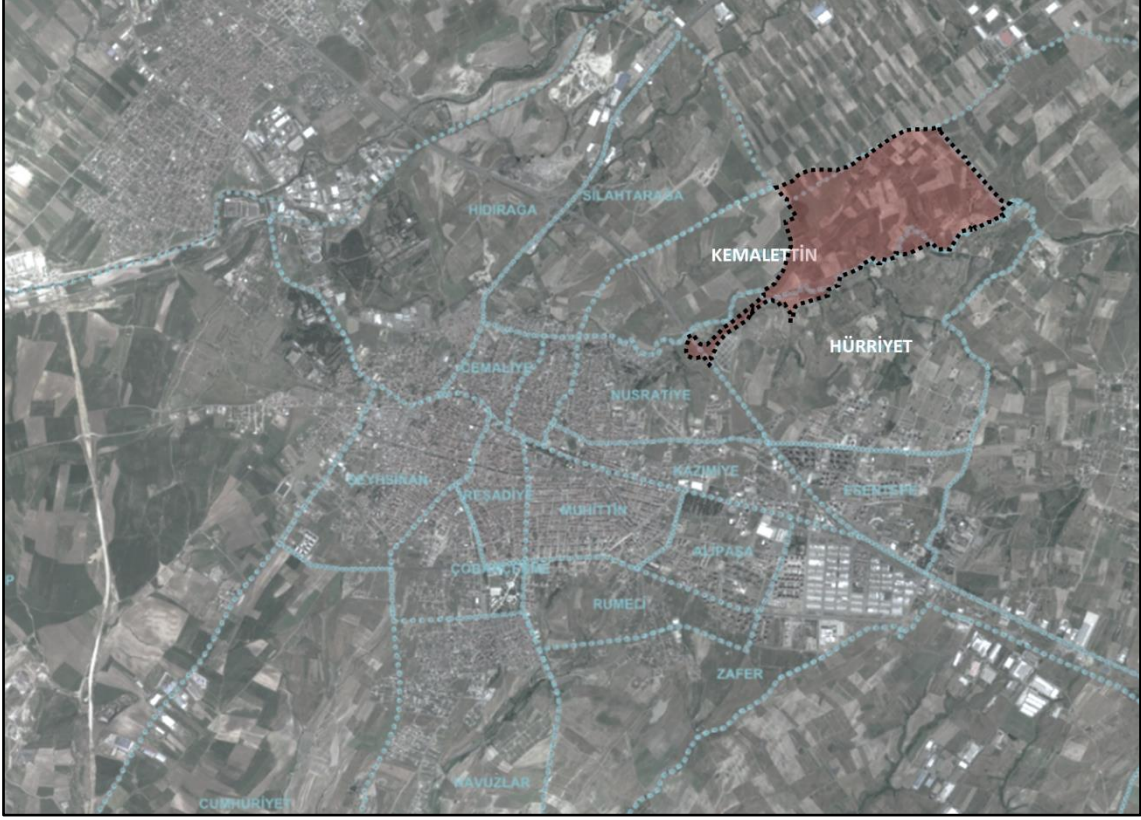


Harita 5: Planlama Alanının Merkeze Mesafesi

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: Planlama Alanı ve Çevre Mahalleleri

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 alan Hürriyet 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 219 ha'lık Toplu Konut Alanı içerisinde kalmaktadır.

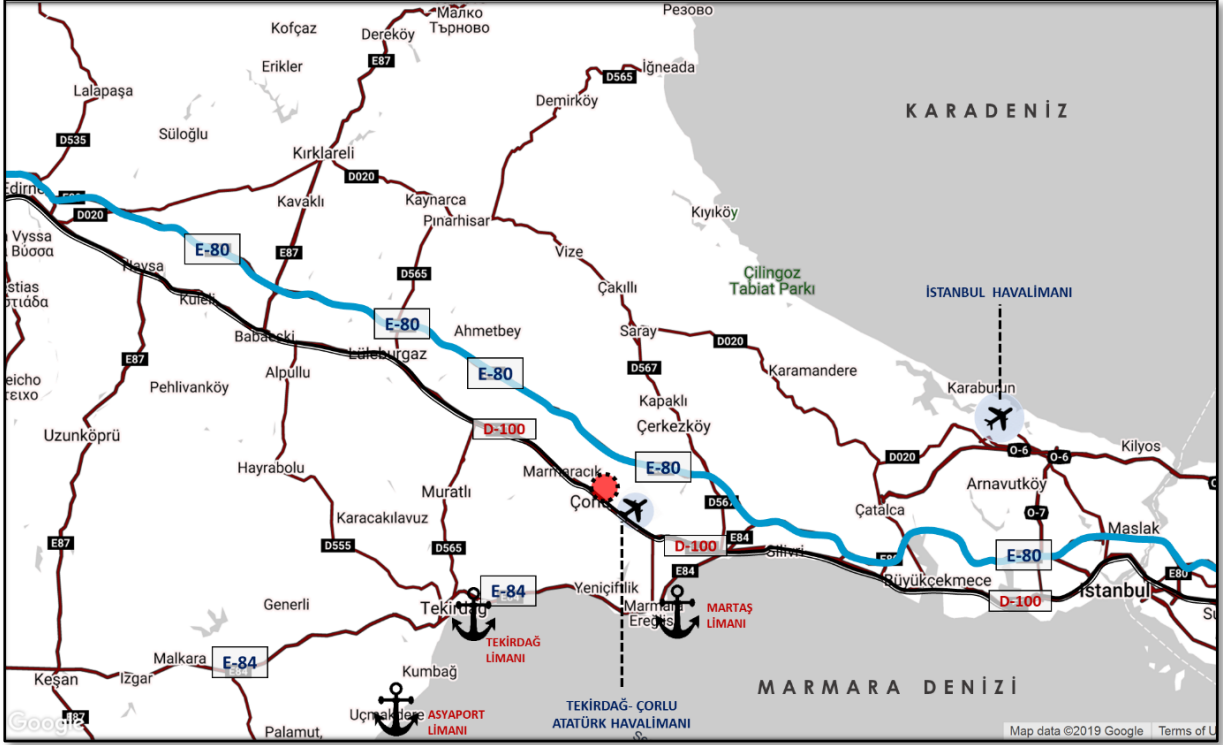


Harita 7 : Kemalettin Nusratıye Toplu Konut Alan Sınırı ve planlama alanı

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 ulaşımı büyük ölçüde sağlanmaktadır. Planlama alanının batısından; TEM otoyolu ile D100 karayolunun bağlantısını sağlayan Çerkezköy- Çorlu bağlantı yolu geçmektedir.

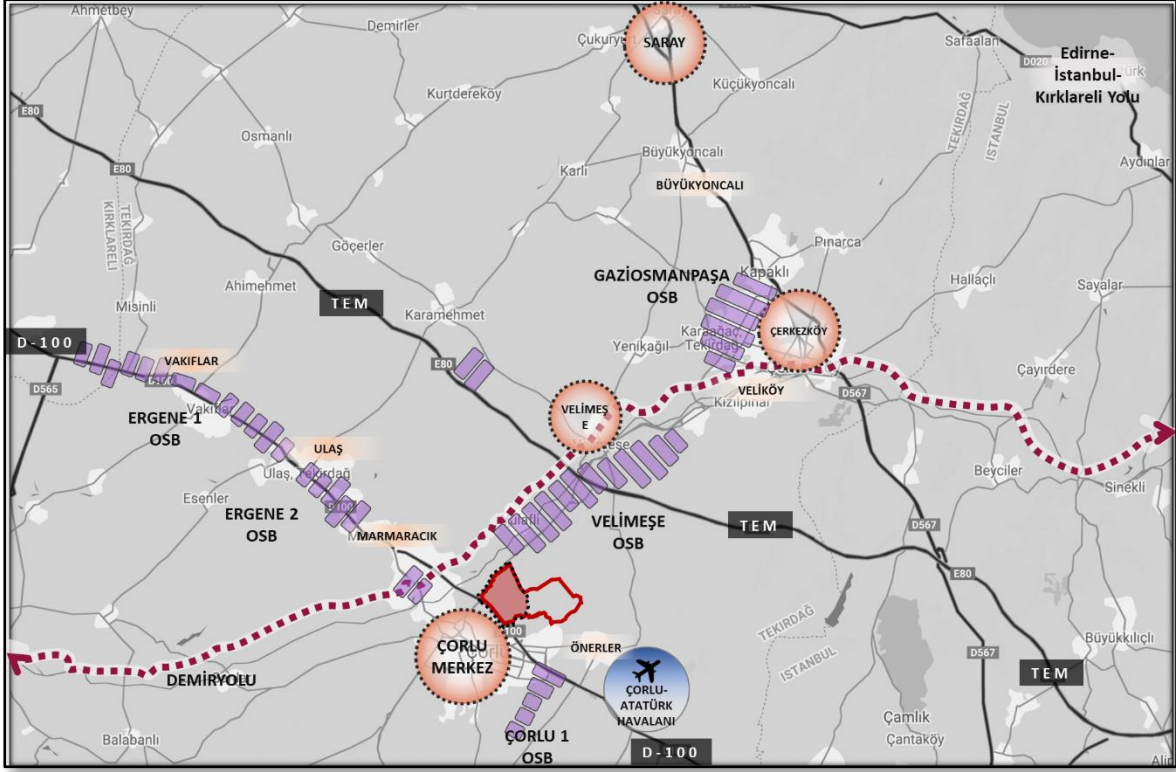


Harita 8 : Üst Ölçekli Ulaşım Ağı Bağlantıları

Demiryolu ulaşımı olarak İstanbul ile Edirne-Kapıkule sınır kapısını bağlayan hat kent merkezinin batısından geçmektedir. Bu hat üzerinde gerçekleştirilen seferler, 01.03.2013 tarihinden itibaren yol yenileme çalışmaları nedeniyle ikinci bir duyuruya kadar durdurulmuştur.

Kentin havayolu ulaşımı kent merkezinin 15 km doğusunda D100 karayolu üzerinde ve söz konusu planlama alanının 9 km doğusunda bulunan Tekirdağ-Çorlu Atatürk Havalimanı ile sağlanmaktadır. Tekirdağ-Çorlu Atatürk Havalimanı; Trakya bölgesinde aktif olarak yolcu taşımacılığı yapılan tek havalimanıdır. 1995 yılında inşaatına başlanan havaalanı, 8 Ağustos 1998 yılında sivil hava trafiğine açılmıştır. Dış hatlar terminali daha çok ticaret ve yük taşımacılığında kullanılırken iç hatlar terminali yolcu taşımacılığında ön plana çıkmaktadır.

Planlama alanının denizyolu bağlantılarına bakıldığında; Martaş Marmara Ereğlisi Limanı'na 13 km, Tekirdağ Limanı'na 30 km, Asyaport Limanı'na 36 km, İstanbul Ambarlı Limanı'na 115 km mesafede yer almaktadır. Limanlar ile olan bağlantılar demiryolu ve karayolu bağlantıları ile sağlanmaktadır.

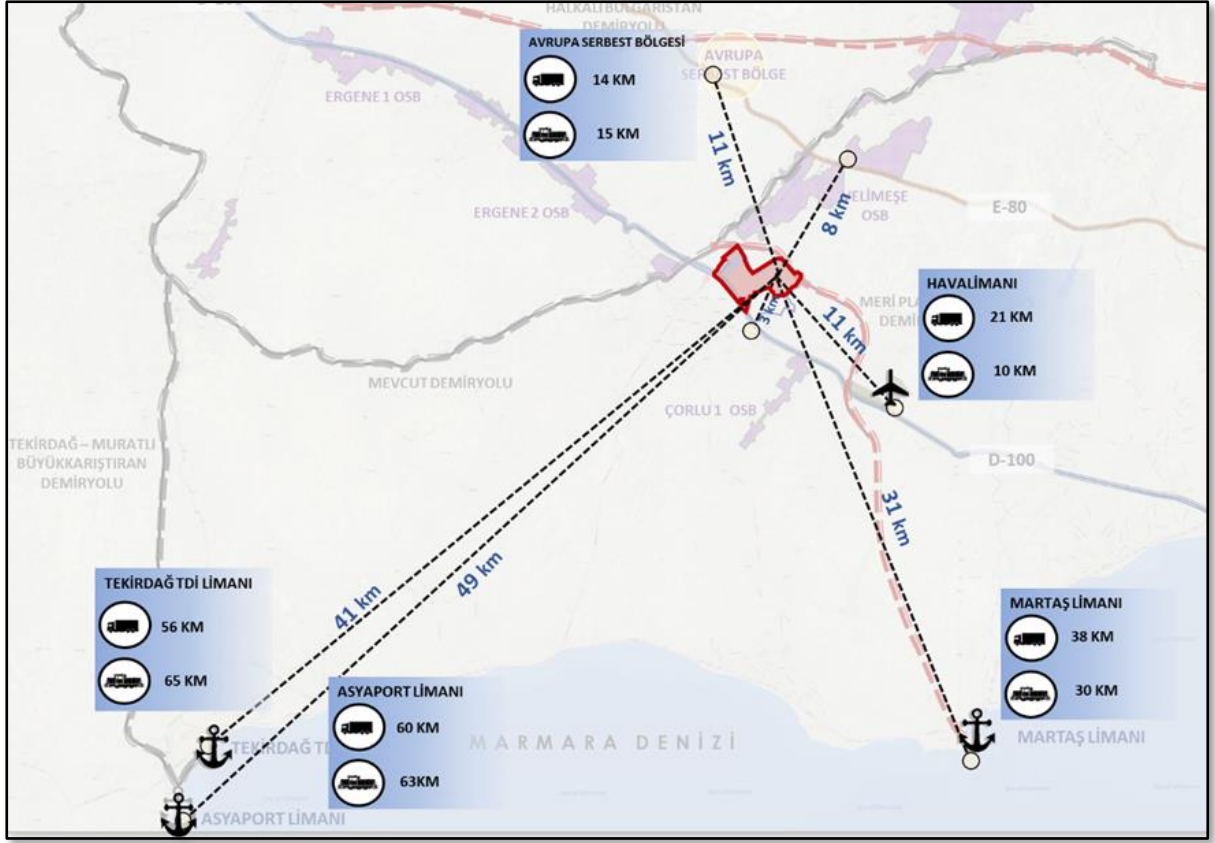


Harita 9 : Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkisi

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.

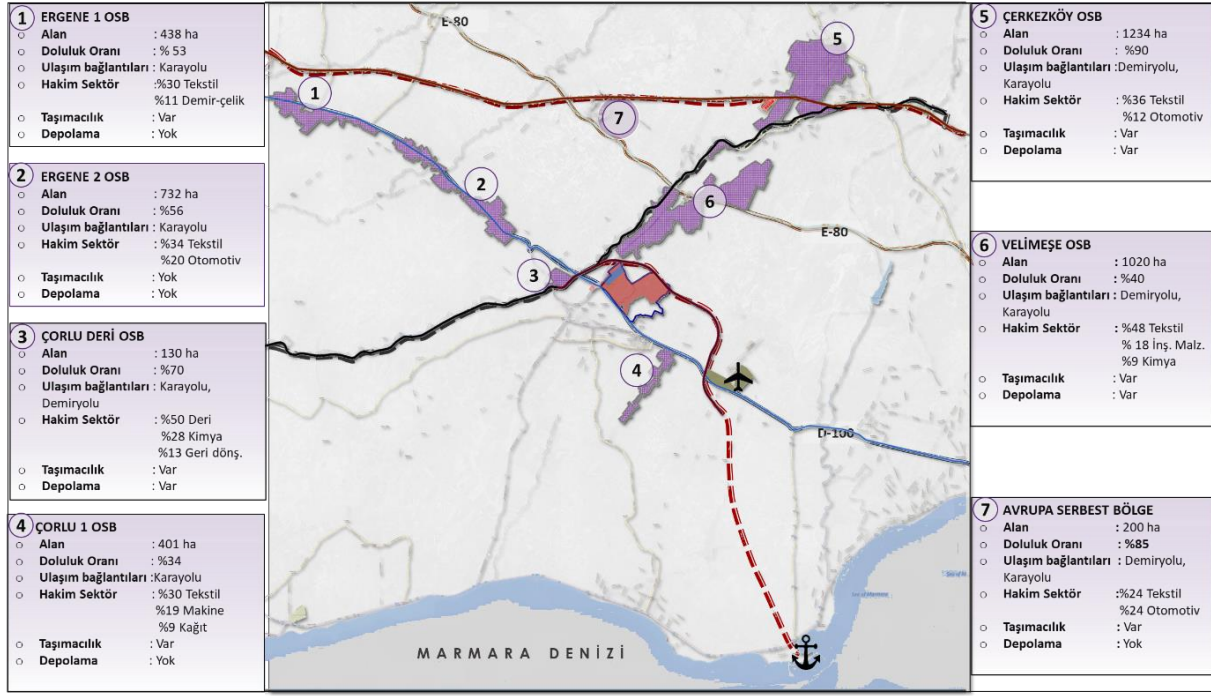


Harita 10: Planlama Alanının Ulaşım Odaklarına Mesafesi

Planlama alanının yakın çevresindeki önemli ulaşım noktaları ile mesafeleri incelendiğinde denizyolu, demiryolu ve havayolu ulaşımı açısından stratejik bir konumda yer aldığı görülmektedir. Lojistik açısından önemli bir odak olan Avrupa Serbest Bölgesine yaklaşık 14 km, havalimanına yaklaşık 20 km, Martaş limanına yaklaşık 30 km, Asyaport limanına ise 60 km'lik karayolu ile ulaşım sağlanabilmektedir.

2.4 Yakın Çevredeki Sanayi Alanları ile İlişkisi

Planlama alanının yakın çevresinde 6 tane Organize Sanayi Bölgesi ve Avrupa Serbest Bölgesi bulunmaktadır. Sanayi alanlarında Tekstil ve Otomotiv sektörlerinin yoğunlaşmış olduğu görülmektedir. Taşımacılık ve depolama üzerine uzmanlaşmış alanları yetersiz olduğu bu nedenle de bölgenin lojistik bir merkeze ihtiyacının bulunduğu görülmektedir. Sanayi alanlarının tamamının karayolu bağlantısı olduğu ve bir kısmının da demiryolu bağlantısı bulunmaktadır.



Harita 11: Planlama Alanının Çevresindeki OSB'ler ve Özellikleri

2.5 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 şehrsel 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.

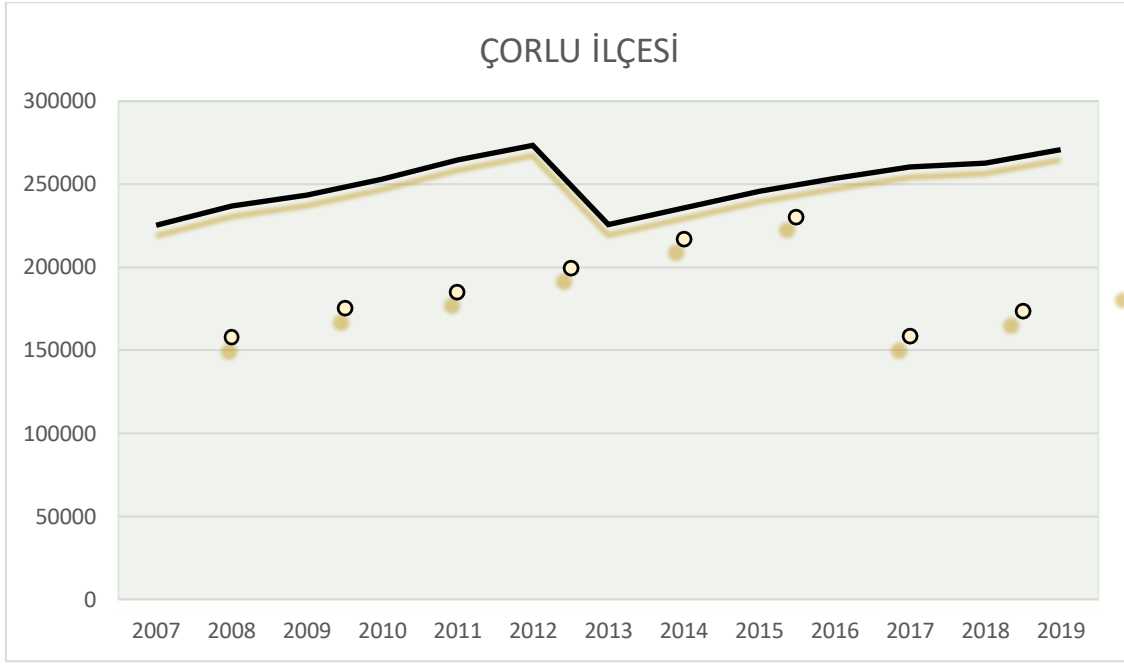
3 NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

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.

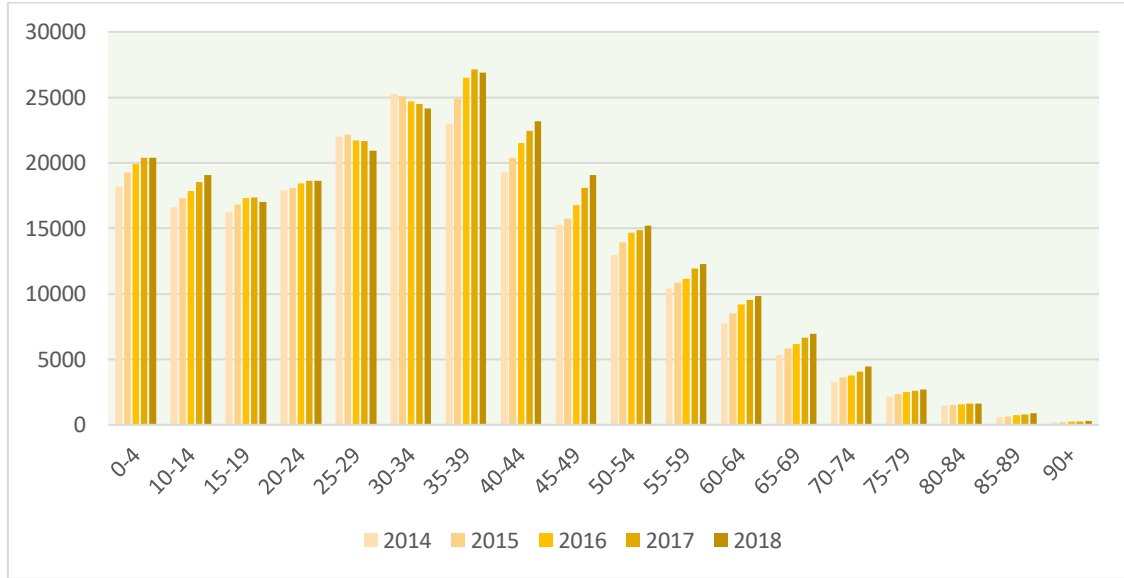
Çorlu ilçesi mahalle bazında nüfus değişimlerine bakıldığında Kemalettin VE Hürriyet mahallelerinde nüfus artışı görülmektedir.

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

	İL	İLÇE	MAHALLE	
YIL	TEKİRDAĞ	ÇORLU	KEMALETTİN	HÜRRIYET
2007	728396	225244	11905	1.119
2008	770772	236682	12351	1.546
2009	783310	243285	12537	1.915
2010	798109	252974	13043	2.170
2011	829873	264567	13533	2.495
2012	852321	273362	14019	2.990
2013	874475	225540	14180	4.101
2014	906732	235630	14711	5.023
2015	937910	245588	15030	5.958
2016	972875	253551	15487	7.431
2017	1005463	260437	15872	8.679
2018	1029927	262862	15863	9.805
2019	1055412	270944	16.183	11.129
2020	1.081.065	279.251	16.305	12.810

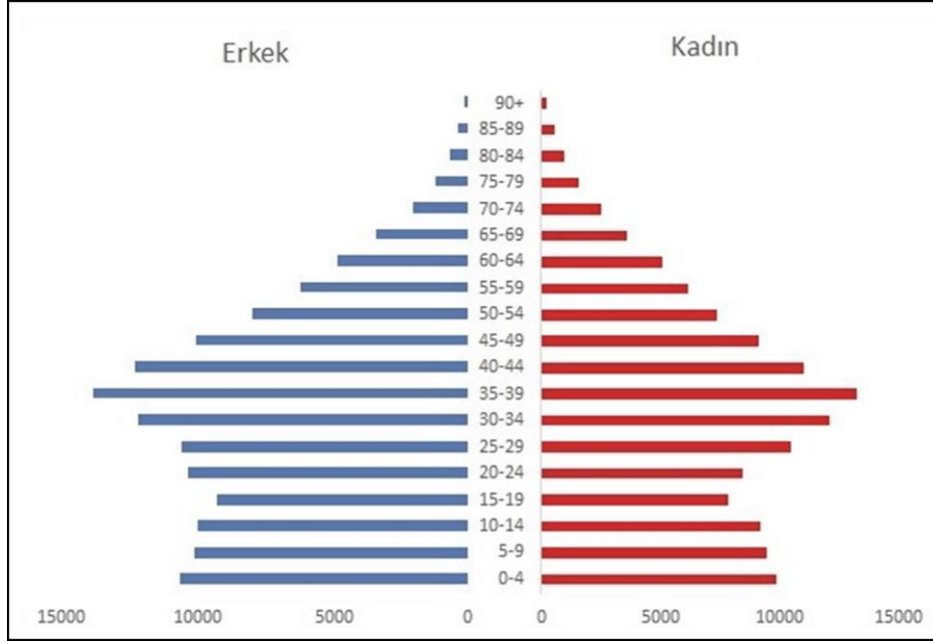


Grafik 1 : Çorlu İlçesi 2007'den 2019'a Toplam Nüfusundaki Değişim



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 ilçesi 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

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.

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

İller ve İlçeler	Sanayi	%	Hizmetler	%	Tarım	%	Toplam Çalışan	Nüfus	Aktivite Oranı
Merkez	13.250	12	73.200	67	22.400	21	108.850	286.250	38
Çerkezköy	75.481	41	87.814	48	19.000	11	182.295	405.100	45
Çorlu	100.160	37	150.840	56	19.000	7	270.000	600.000	45
Hayrabolu	2.664	12	6.520	29	13.000	59	22.184	46.700	48
Malkara	2.913	8	9.627	27	22.730	64	35.270	70.950	50
Marmara Ereğlisi	7.537	26	16.119	56	5.000	17	28.656	86.000	33
Muratlı	6.896	34	8.399	41	5.000	25	20.295	62.000	33
Saray	10.265	29	12.873	37	12.000	34	35.138	85.200	41
Şarköy	1.000	5	5.500	30	12.000	65	18.500	41.000	45
Tekirdağ	220.166	31	370.892	51	130.130	18	721.188	1.683.200	42
Babaeski	5003	15	10549	32	17.847	53	33.399	61.406	54
Demirköy	311	5	2152	37	3.338	58	5.801	10.600	55
Kırklareli	9165	16	28139	48	20.855	36	58.159	125.500	46
Lüleburgaz	23134	28	30249	37	29.105	35	82.488	180.000	46
Pınarhisar	1438	11	4877	38	6.600	51	12.915	23.312	55
Vize	3060	15	5069	26	11.620	59	19.749	35.100	56
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

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

• **Genel Hükümler 2.10.36:**

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

görüşleri alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile uygulamaya geçilebilir.

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

“2.11.1.2. Lojistik Merkezler:

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

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

“2.11.3.2. Lojistik Alanlar:

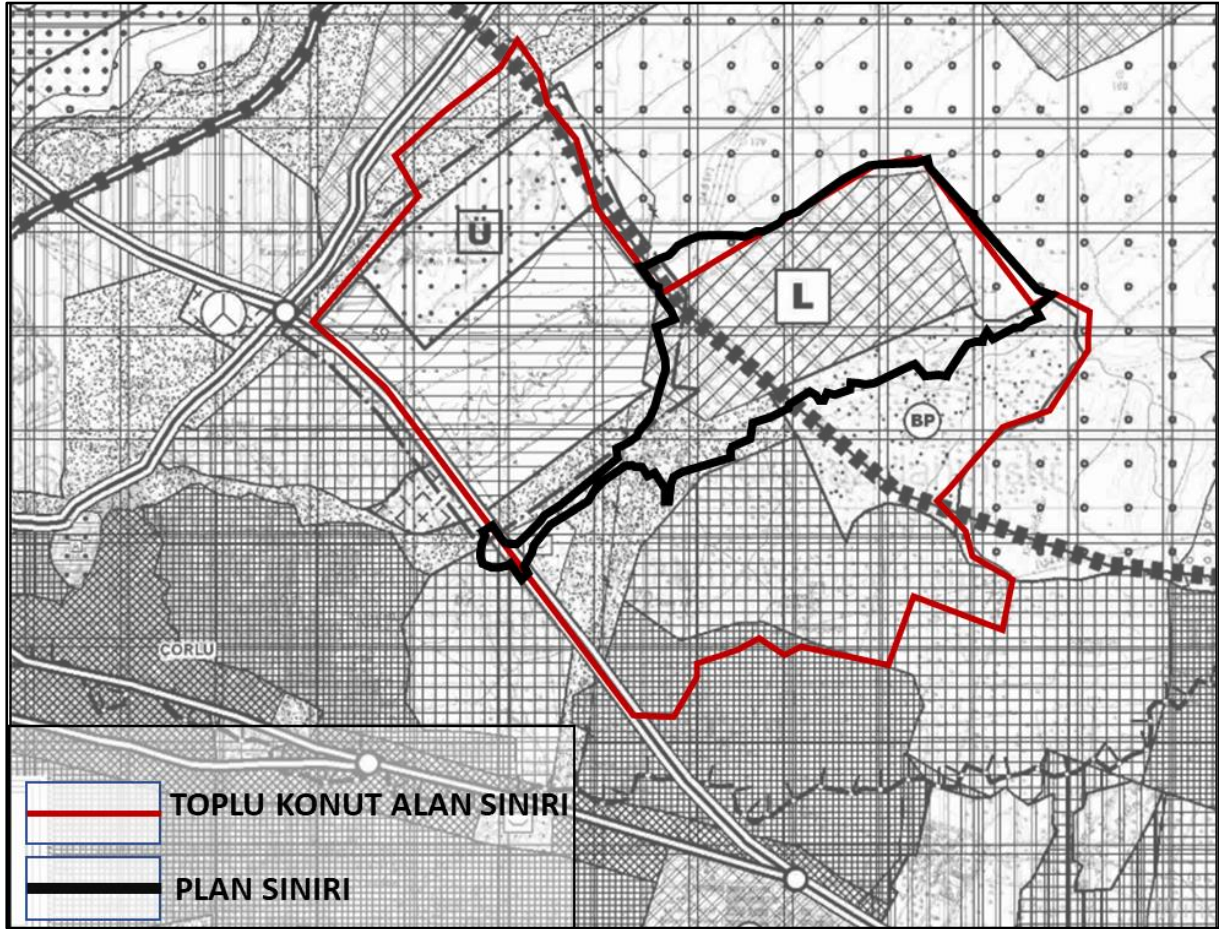
a. Bu alanlar, tır-kamyon parkları, konteynır depo alanları, gümrüklü antrepo ve depolar, nakliye ambarları, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, kargo tesisleri, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler, hal yapıları vb. ve bu fonksiyonları destekleyici sosyal fonksiyonların yer alacağı alanlardır. Çorlu, Muratlı, Tekirdağ merkez ve Lüleburgaz ilçelerinde sanayi ve liman alanlarına olan yakınlıkları sebebi ile üretim faaliyetleri ile birlikte çalışacak, tamamlayıcı/destekleyici roldeki lojistik faaliyetler önerilmiştir. Havsa ilçesinde de tarımsal faaliyetlerin odak noktasında olması ve sınır kapılarına yakınlığı sebebi ile tarımsal faaliyetleri öncelikle uluslar arası pazara açılma konusunda destekleyeceği düşünülen lojistik-hizmet merkezi oluşturulacaktır.

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

12.06.2018 tarihinde onaylanan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliğinde planlama alanı, kısmen **“Kentsel gelişme alanı”** kısmen **“lojistik merkez”** ve kısmen **“meskûn alan”** 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 14 : 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 **“Rekreasyon Alanı”** ve **“Lojistik alan”** ve **“Bölge Parkı”** lejantlarında kalmaktadır.

Planlama alanı, Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda Lojistik Alan lejantlarında kalmaktadır. Plan açıklama raporunda bu lejantlarla ilgili olarak:

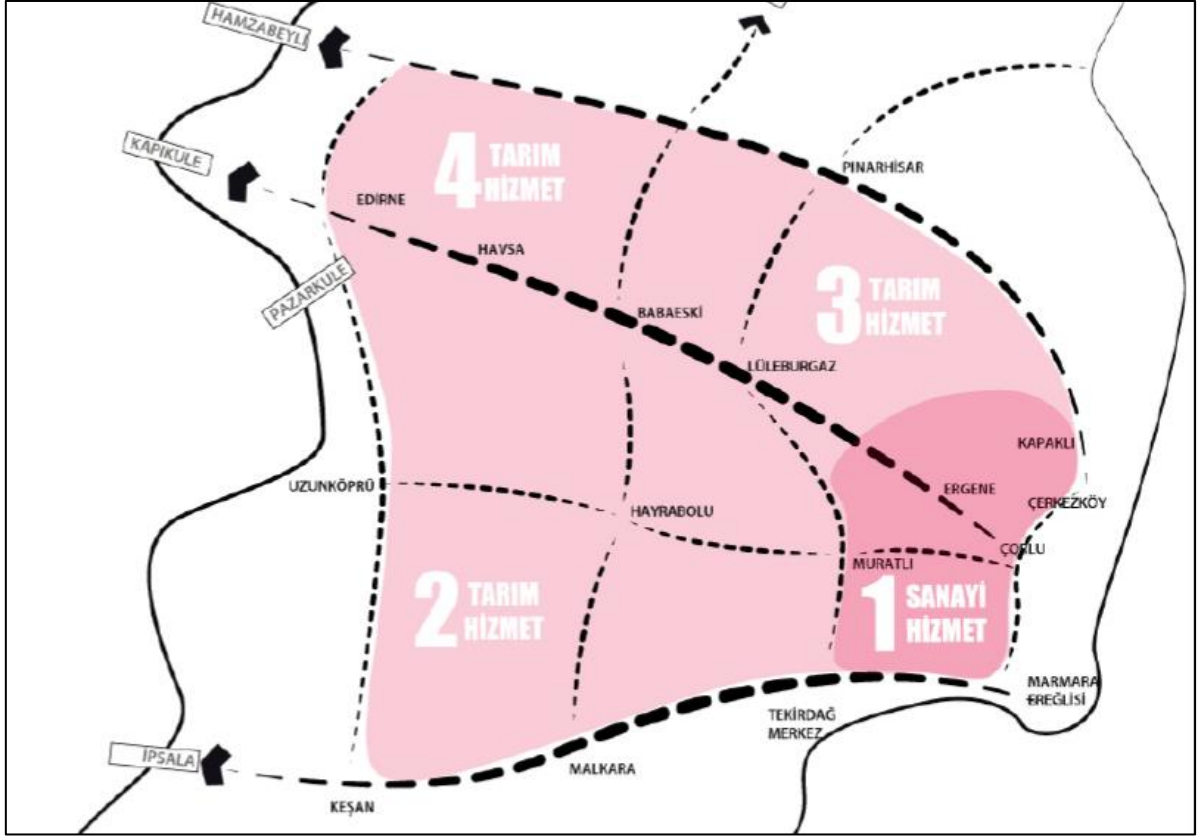
“3.3.2.12. LOJİSTİK ALANLARI

- a) *Bu alanlarda TIR-kamyon parkları, konteynır depo alanları, gümrüklü antrepo ve depolar, nakliye ambarları, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler (kendi ihtiyacını karşılamak amacı ile çevre kirliliğine sebep olmayan doğalgaz, rüzgar enerji santralleri vb), haller vb. gibi kullanımlar yer alacaktır.*
- b) *Lojistik alanlarda imalat sanayi faaliyetleri kesinlikle yer alamaz. Bu alanların yapılanma koşulları, kullanım türleri ve konumları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.*
- c) *Planlanma aşamasında bu alanların, bölgenin taleplerine cevap verebilecek işlevlerin netleştirilmesi, nitelik ve kapasitelerinin geliştirilmesi esastır.”*

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, iş birliği 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 15 : Trakya Bölgesi 2014-2023 Bölge Planı Taslağı- Gelişim Koridorları ve Fonksiyonlar

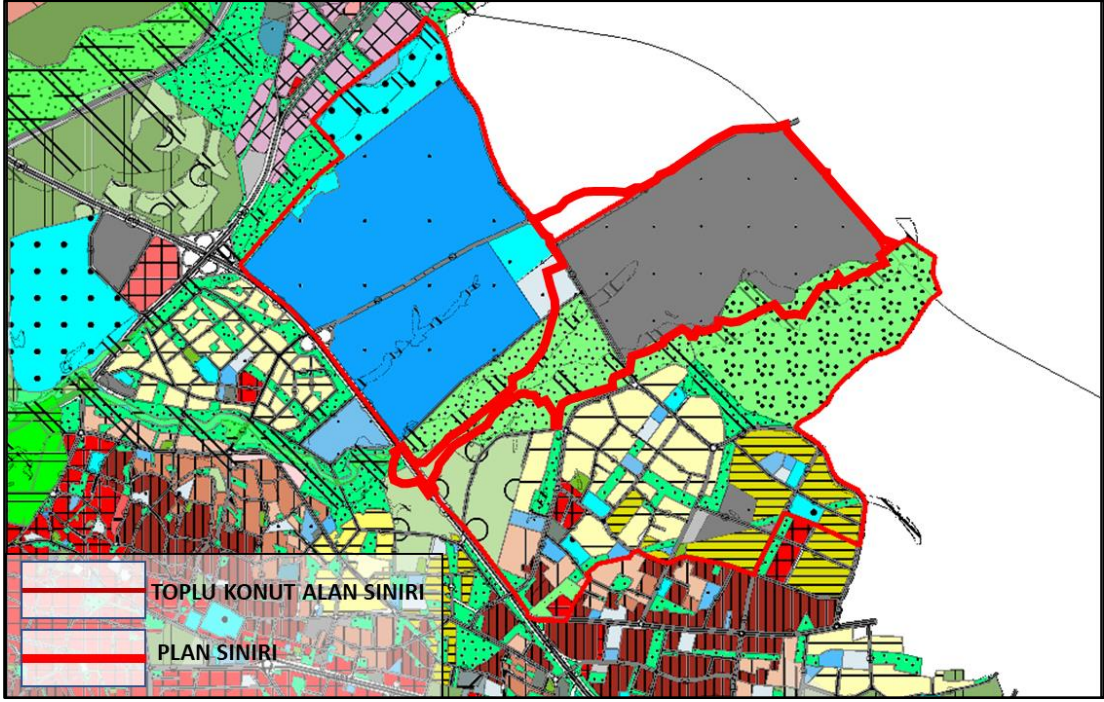
5.2 İmar Planları

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.

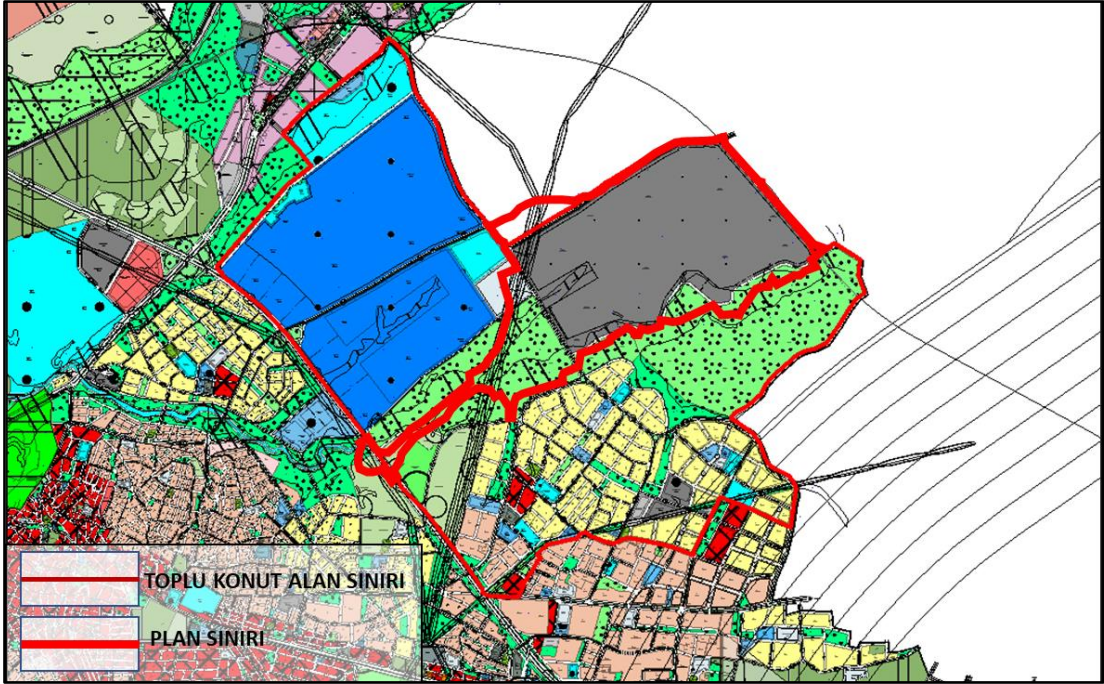
Nazım imar planı söz konusu çalışma alanı kapsamında incelendiğinde; planlama alanının büyük bir kısmının plansız olduğu ve bir kısmının ise “**lojistik alan**” ve kısmen de “**rekreasyon alanı**” olarak planlandığı görülmektedir.



Harita 16 : 24/02/2003 tt'li Çorlu 1/5000 Ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planı

5.2.2 Çorlu Uygulama İmar Planı

Meri uygulama imar planı söz konusu çalışma alanı kapsamında incelendiğinde; planlama alanının büyük bir kısmının “**lojistik alan**” ve kısmen de “**rekreasyon alanı**” olarak planlandığı görülmektedir.

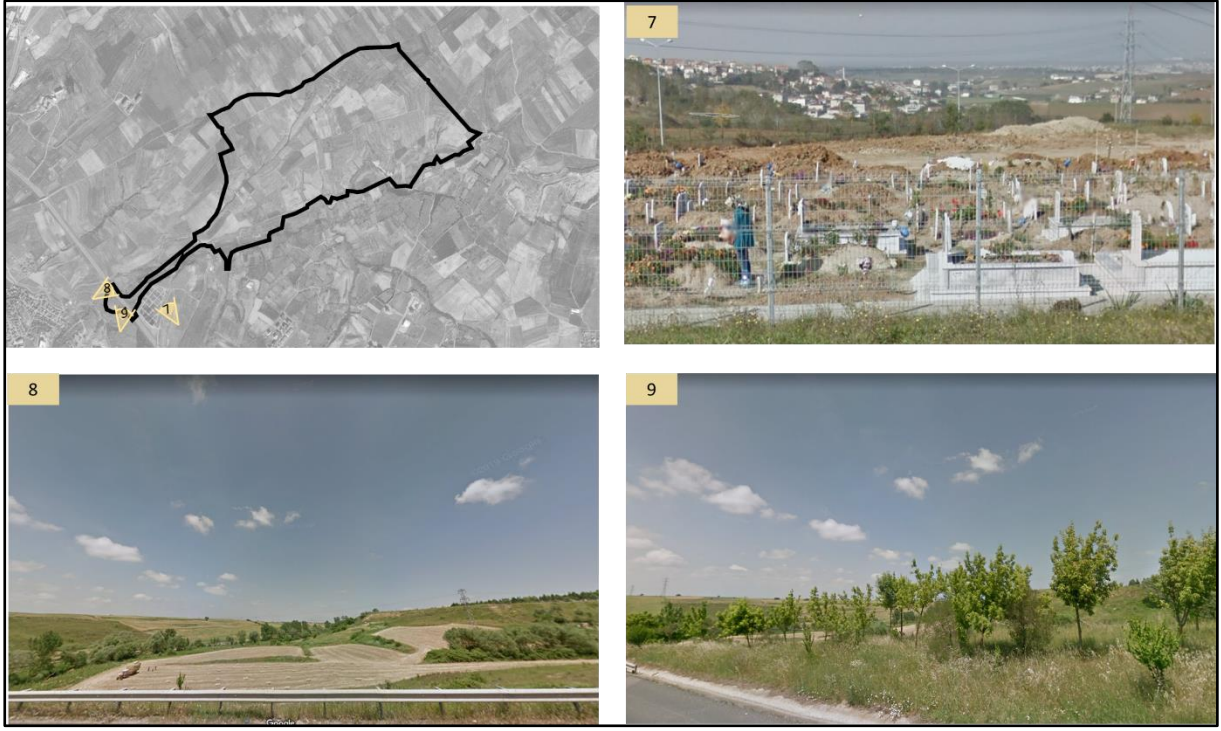


Harita 17 24/02/2003 tt'li Çorlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

6 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

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





Harita 18 Planlama Alanına İlişkin Fotoğraflar

7 KURUM GÖRÜŞLERİ

7.1 Teklif Planına 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 ile Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü, Teias 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, Millî 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 3: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 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	<ul style="list-style-type: none">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/ E2087533	Mevcutta ve planlanan boru hattı bulunmamaktadır.

TEİAŞ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/ E.63641	E.249663	<ul style="list-style-type: none">• 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 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 KANALİZASYO N İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/ E.63641	28.06.2019/ E.6759	DSİ 11. İdaresinin kurum görüşünün alınması ve orada belirtilen görüşlere uyulması

TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29.05.2019/ E.63641	E.214634	<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 hattın 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 olarak uygun olan tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. mesafe bırakılması şartı bulunmaktadır.• Konvensiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;<ul style="list-style-type: none">o Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ 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;<ul style="list-style-type: none">o Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25

			<p>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 yapılaşılması
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	29.05.2019/ 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 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.

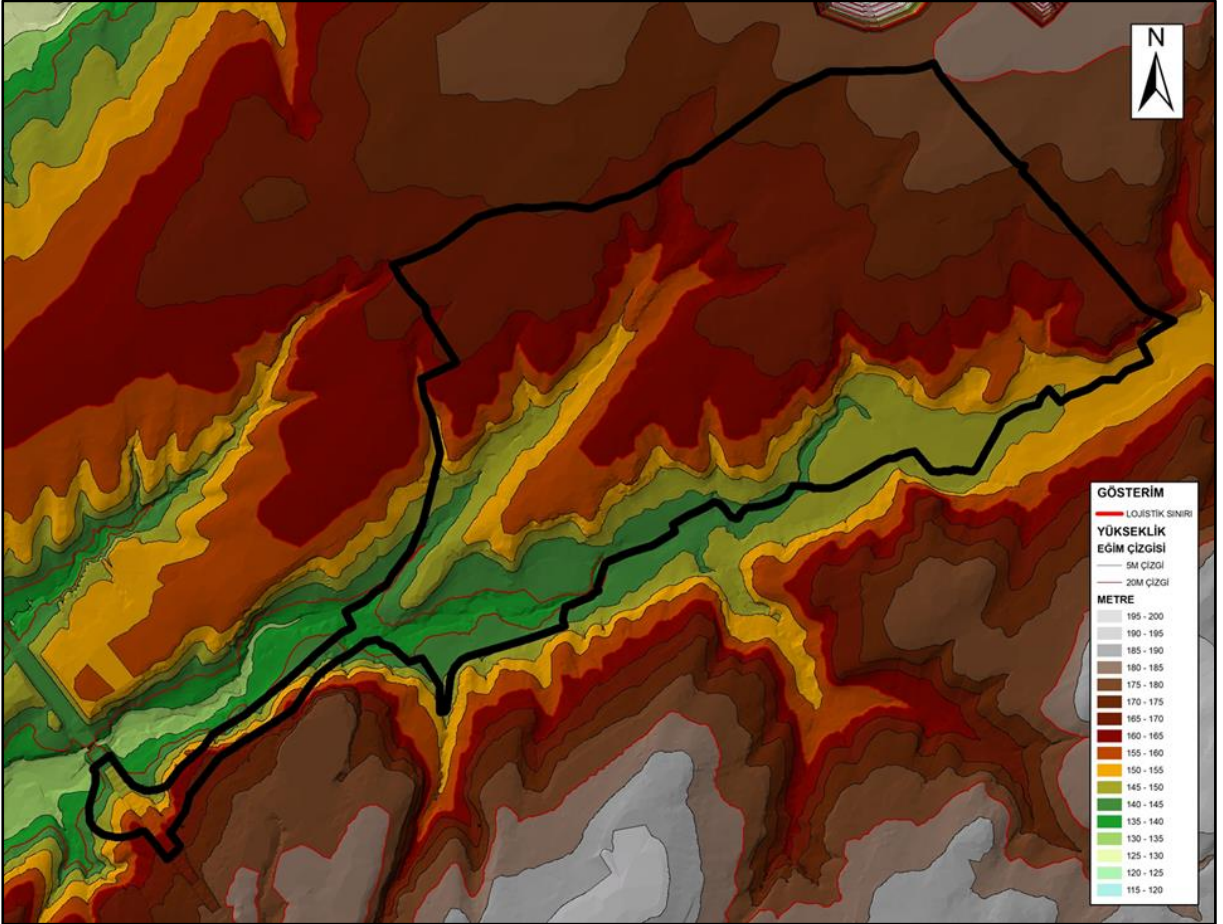
8 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI

Çorlu ilçesinde yer alan 219 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 Doğal Yapı Analizi

8.1.1 Eş Yükselti Analizi

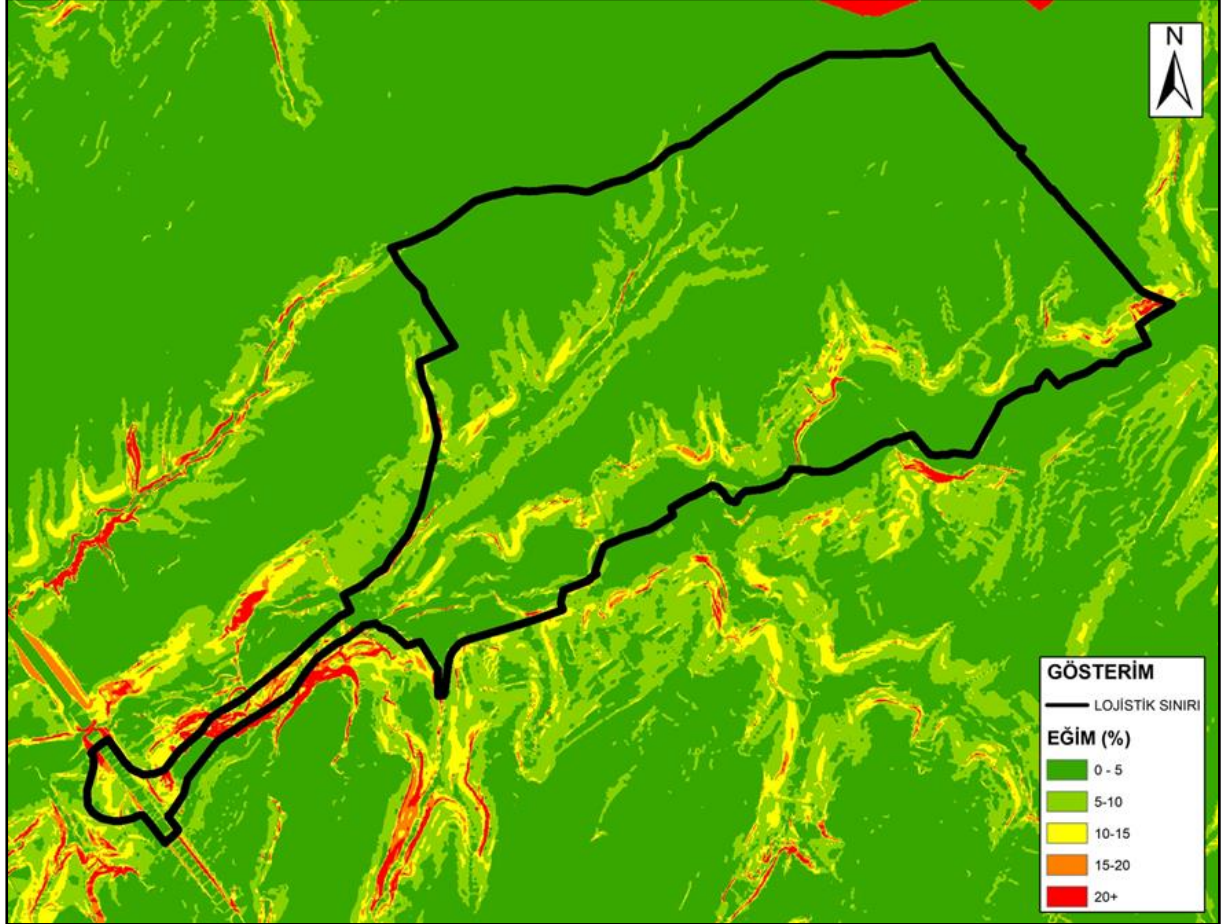
Proje alanı güneybatı yönünden 130m yükseklikle başlayıp güneydoğu yönünde 185m ve kuzeydoğu yönünde 190m yüksekliğe çıkmaktadır. Planlama alanının ortasında güneyden kuzeye doğru bir vadi alanı olduğu ve alanın doğu sınırından kuzeye doğru devam ettiği görülmektedir.



Harita 19: Eşyükselti Analizi

8.1.2 Eğim Analizi

Planlama alanının eğim değerlerine bakıldığında %0-5 arası eğim değerleri alanın yaklaşık %75'lik bir kısmını kapsamaktadır. %10-15 arası eğim değerleri alanın %5'lik bir kısmını kapsarken %20 ve üzeri eğim değeri alanın %1'lik bir kısmını kapsamaktadır.

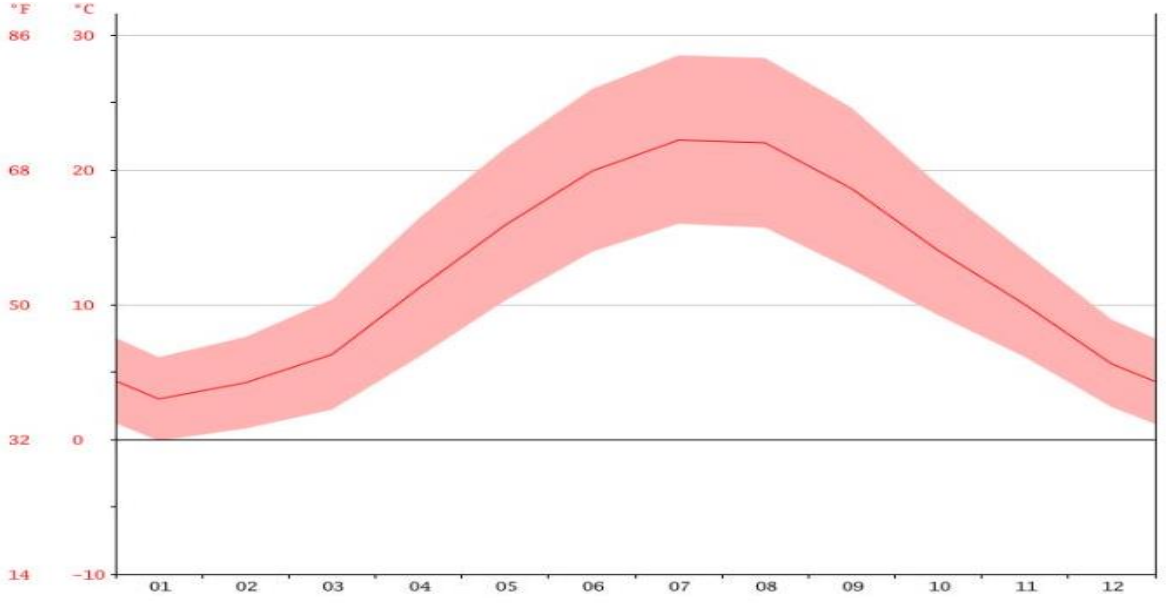


Harita 20: Eğim Analizi

8.1.3 Yöneliş (Bakı) Analizi

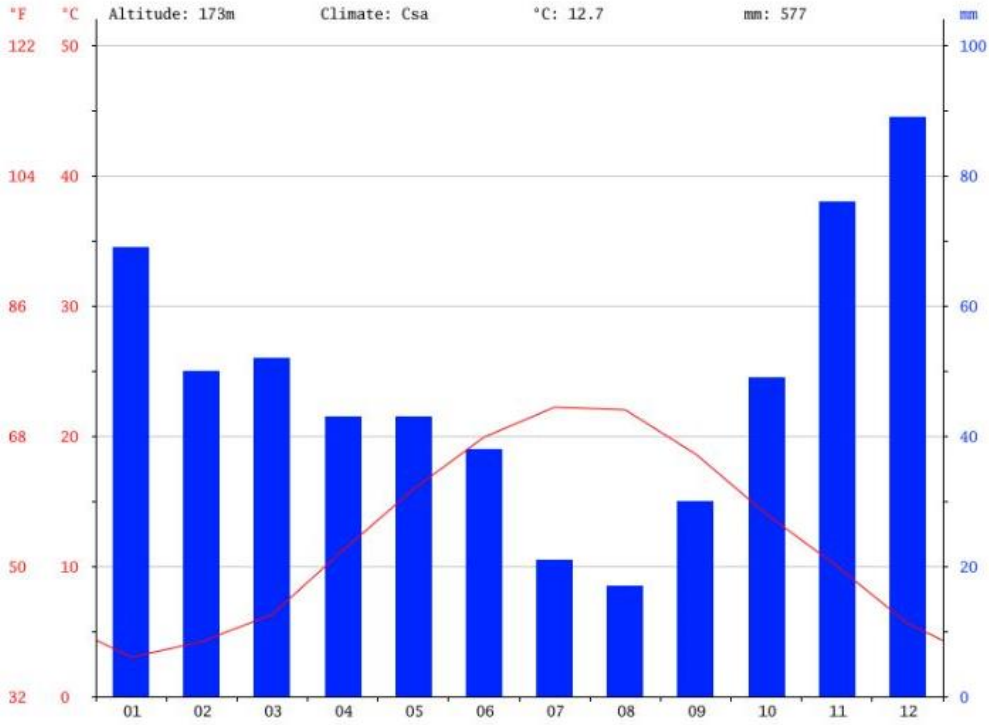
Planlama alanında hâkim yöneliş kısmen güneydoğu, güney ve kuzeybatı yönelişinin olduğu görülmektedir. Alanın yöneliş haritası incelendiğinde genel olarak elverişli olduğu görülmektedir.

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KEMALETİN- NUSRATİYE TOPLU KONUT ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN
LOJİSTİK AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



22.2 sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 3.0 olup yılın en düşük ortalamasıdır.

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

8.2.2 Bitki Örtüsü

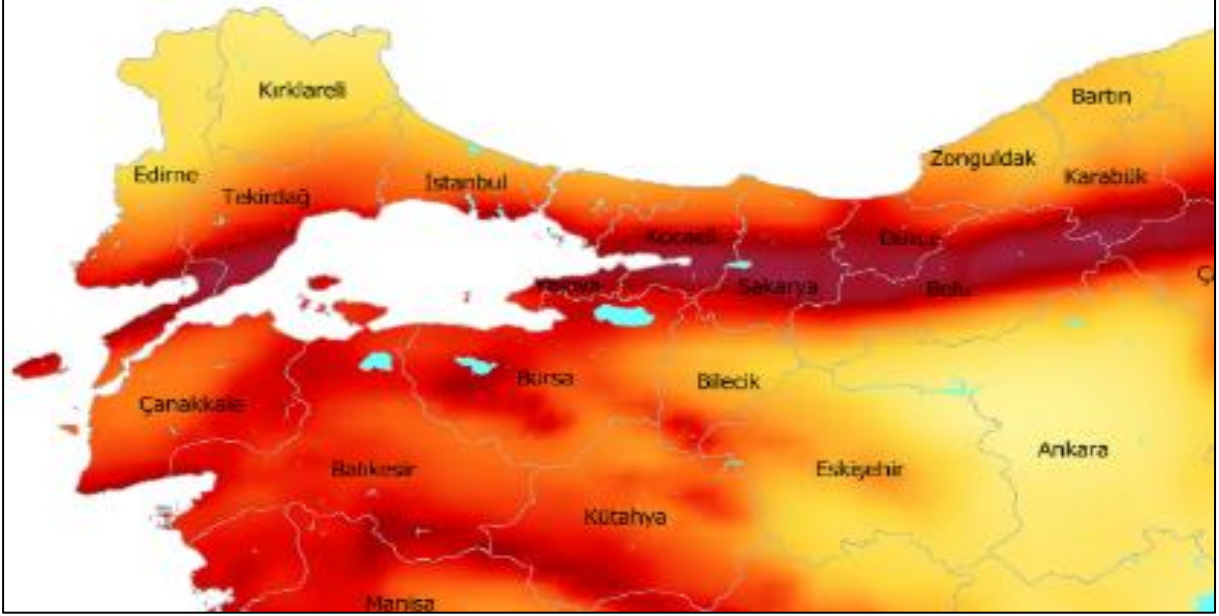
Çorlu ilçesinin toplam arazisi 950.000 ha'dır. Bu arazinin 702.290 dekarı işlenen arazi, 39.300 dekarı çayır mera arazisi, 8.000 dekarı orman arazisi, 749.590 dekar ziraat ve orman arazileri toplamı, 200.410 dekarı kültür dışı arazilerdir. Sulanabilir saha 43.250 dekar, sulanan saha 6.600 dekar'dır. 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 ve tarla olarak kullanılmak maksadıyla yok edilmiştir. Günümüzde görülen ağaç topluluklarının çoğu sonradan dikilmiştir.

8.3 JEOLJİK YAPI

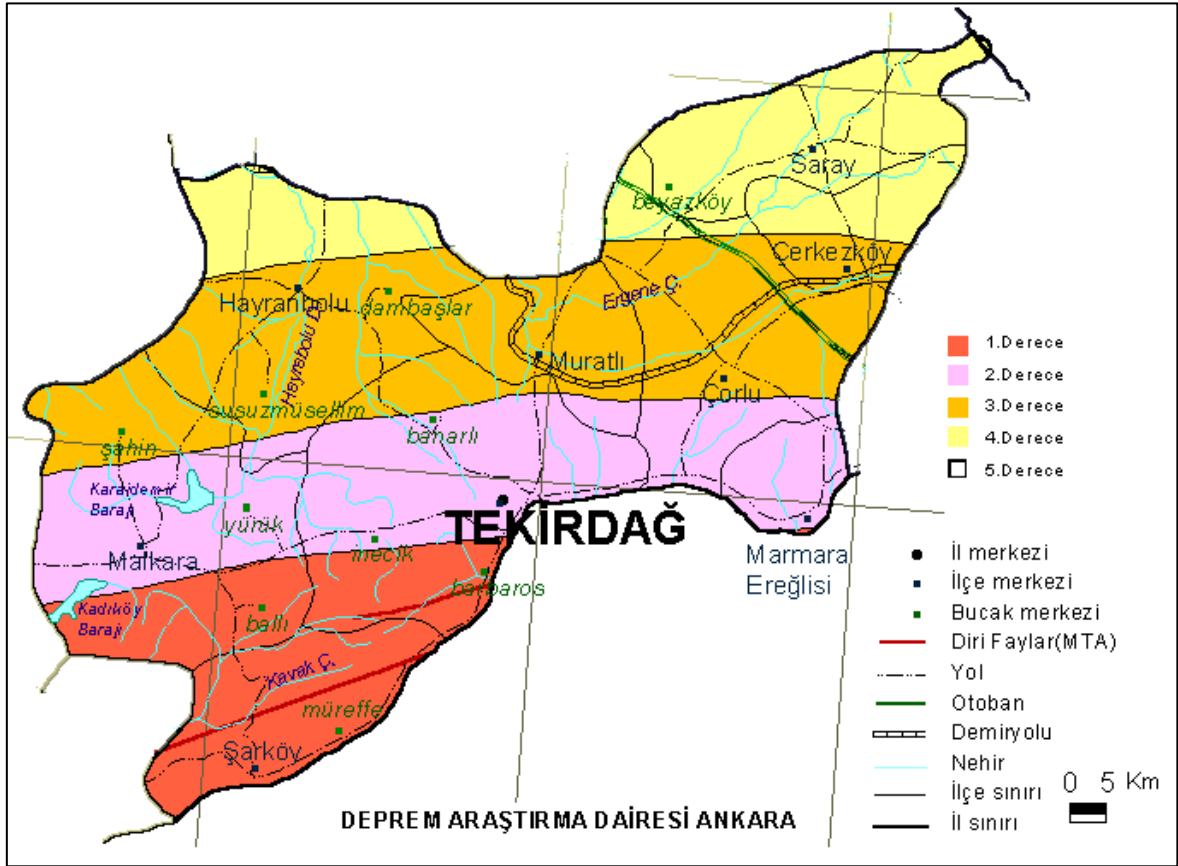
8.3.1 Depremsellik

Tekirdağ ili deprem durumuna göre Çorlu 3. Derece deprem riski bulunan alan içerisinde yer almaktadır. Proje alanını içeren bölgenin 1996 tarihli "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında "2. Derece Deprem Bölgesi" olarak tanımlanmış olması bir yana, bölgenin beklenen deprem aktivitesi gözetilerek "1. Derece Deprem Kuşağı" gibi algılanması gerekmesi nedeniyle konunun önemi gözetilerek çalışma alanında kolektör hattı ve dolgu yapımı olarak gerçekleştirilmesi planlanan teknik girişimler sırasında yapısal projelere katılmak üzere, olası bir depremden kaynaklanacak yer dinamik parametrelerini belirlemek ve bölgesel bir deprem davranış değerlendirmesi yapmak amacıyla arazide 10 hat boyunca sığ sismik kırılma (refraksiyon) çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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



Harita 22 : Depremsellik Haritası



Harita 23 : Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası

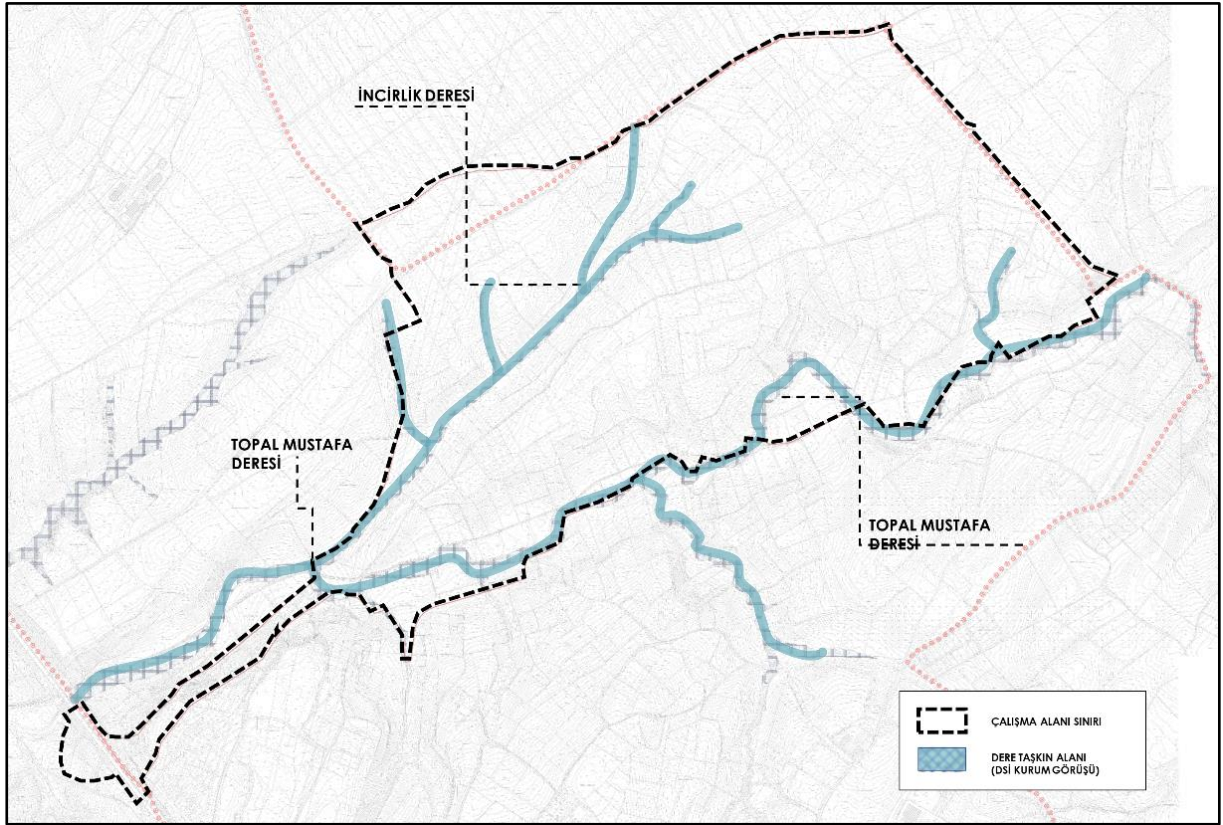
Arazide, yapılan jeolojik etüt raporuna göre ve yeni deprem yönetmeliğine göre temel zemini c grubuna girmektedir. Buna göre yerel zemin sınıfı z3 olmaktadır. Z3 sınıfına giren zeminler için Spektrum Karakteristik Periyotları (Ta, Tb); Ta= 0.15 sn – Tb=0.60 sn yine

bu yönetmelik, 3. Derece deprem bölgesi için etkin yer ivme katsayısını $A_0=0.200.20g$ olarak verir.

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

8.3.2 Akarsu ve Taşkın Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde kalan 2 adet dere akışı bulunmakta olup bunlar; İncirlik deresi ve Topal Mustafa deresidir. Alan için doğal bir eşik niteliğinde olan dere akışları plan yaklaşımı çalışmaları için sınırlayıcı niteliktedir.



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

8.3.3 Jeolojik Açından Yerleşime Uygunluk Analizi

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

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

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

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

Önlemler Alanlar

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

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

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

Bu alanlarda;

- Projeye esas Zemin ve Temel etüt çalışmalarında; yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı şevleri, açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.

- Yeraltı, yüzey ve atık suların 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları, statik projeye esas zemin ve temel etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

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

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

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

Ayrıca zeminin kumlu seviyelerden oluşmasından dolayı farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunlarıyla karşılaşılacağı kanaatine varılmıştır. Muhtemel oturma sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı 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.

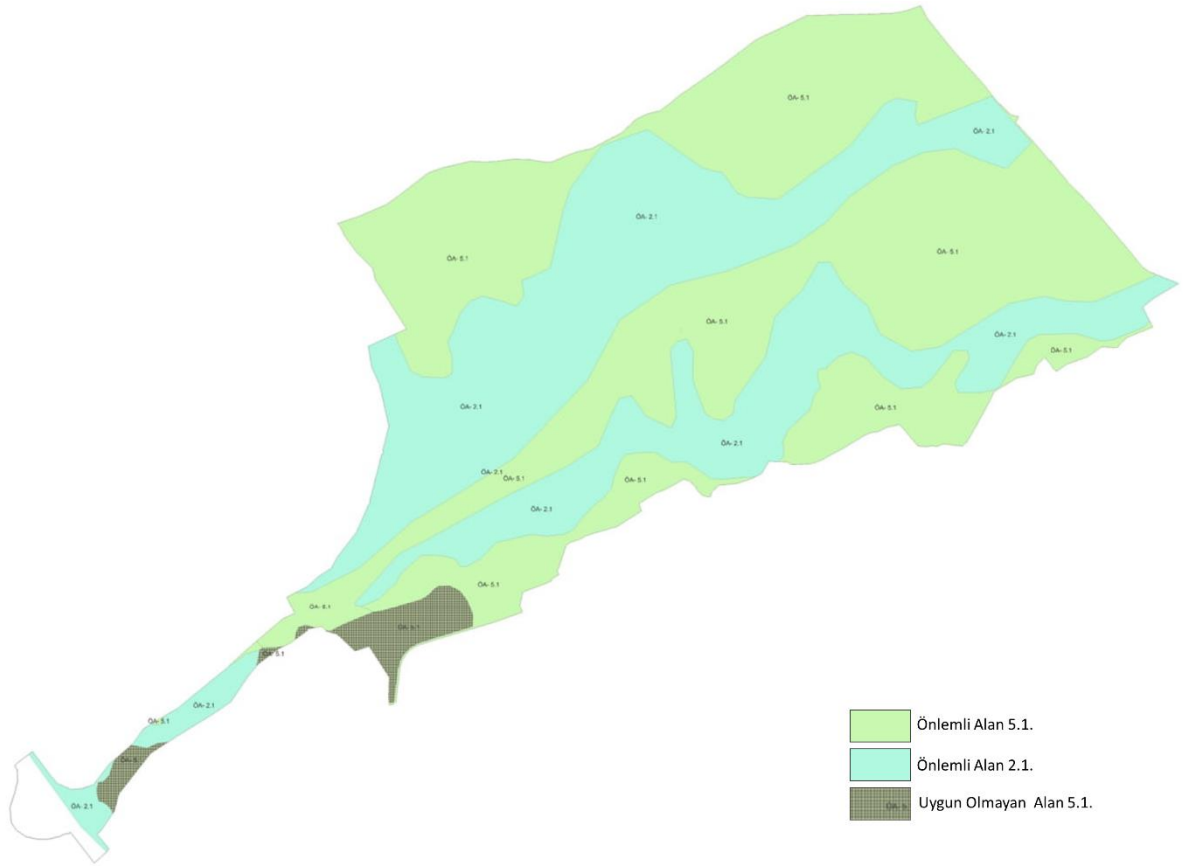
Bu alanlarda;

- 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.

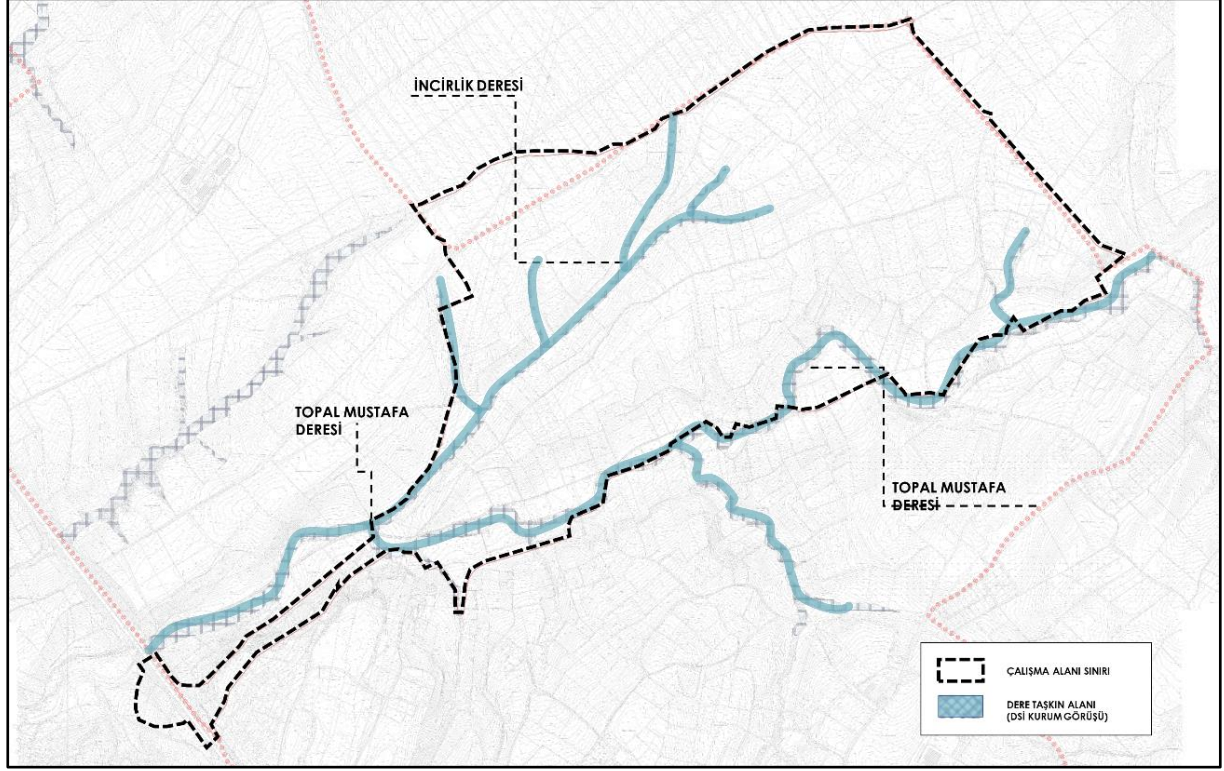
Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

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



8.3.4 Akarsu ve Taşkın Alanları

Planlama alanı sınırları içerisinde kalan 2 adet ana dere aksı bulunmakta olup bunlar; deresi İncirli ve Topal Mustafa deresidir. Alan için doğal bir eşik niteliğinde olan dere aksları plan yaklaşımı çalışmaları için sınırlayıcı niteliktedir.

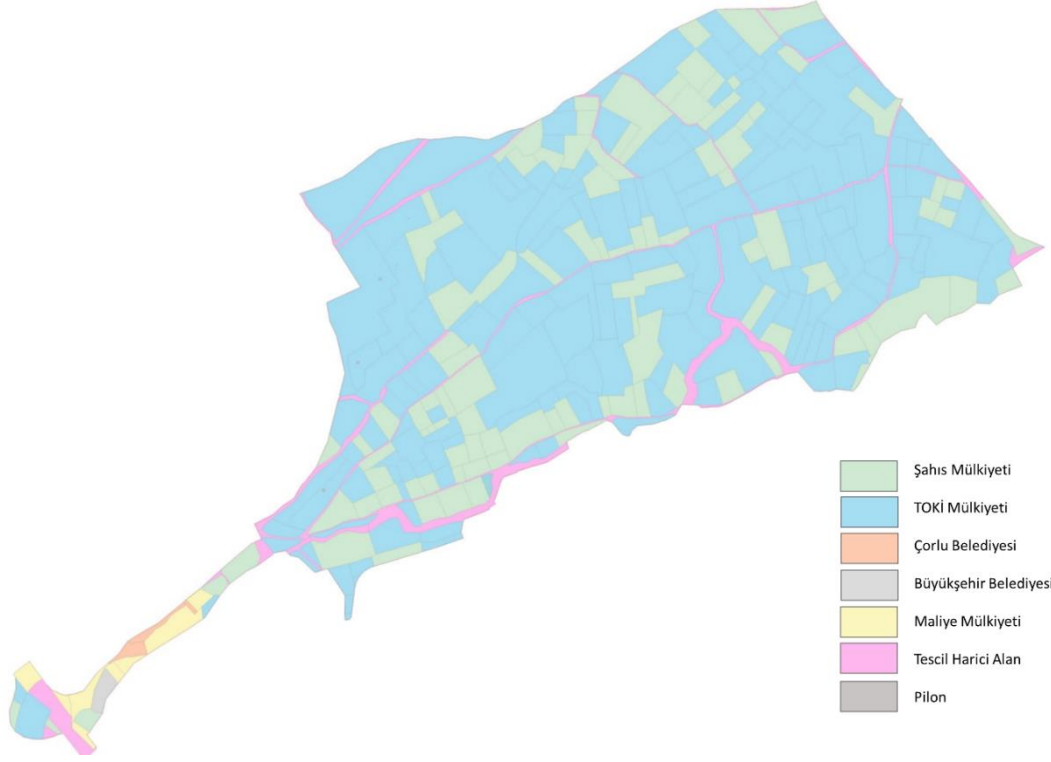


Harita 26 : Planlama Alanındaki Dere ve Taşkın Alanları (Kaynak: DSİ 24.10.2019 tarihli görüşü)

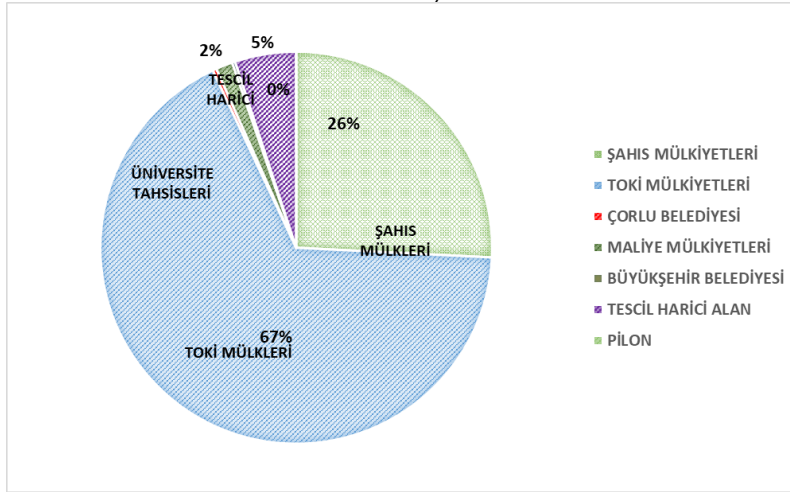
8.4 MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 219 ha olup, içerisinde mülkiyeti TOKİ, Maliye, Şahıs, Çorlu Belediyesi, Büyükşehir Belediyesine ait alanlar Pilon ve Tescil Harici alanlar bulunmaktadır. Söz konusu alan içerisindeki mülkiyetlerin %67.21'i TOKİ mülkiyetinde bulunmaktadır. Şahıs Mülkiyetindeki alanlar ise %25.79' dur.

TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KEMALETİN- NUSRATİYE TOPLU KONUT ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN
LOJİSTİK AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 27: Mülkiyet Analizi



Grafik 6: Mülkiyet Oranları

Tablo 4: Mülkiyet Oranları

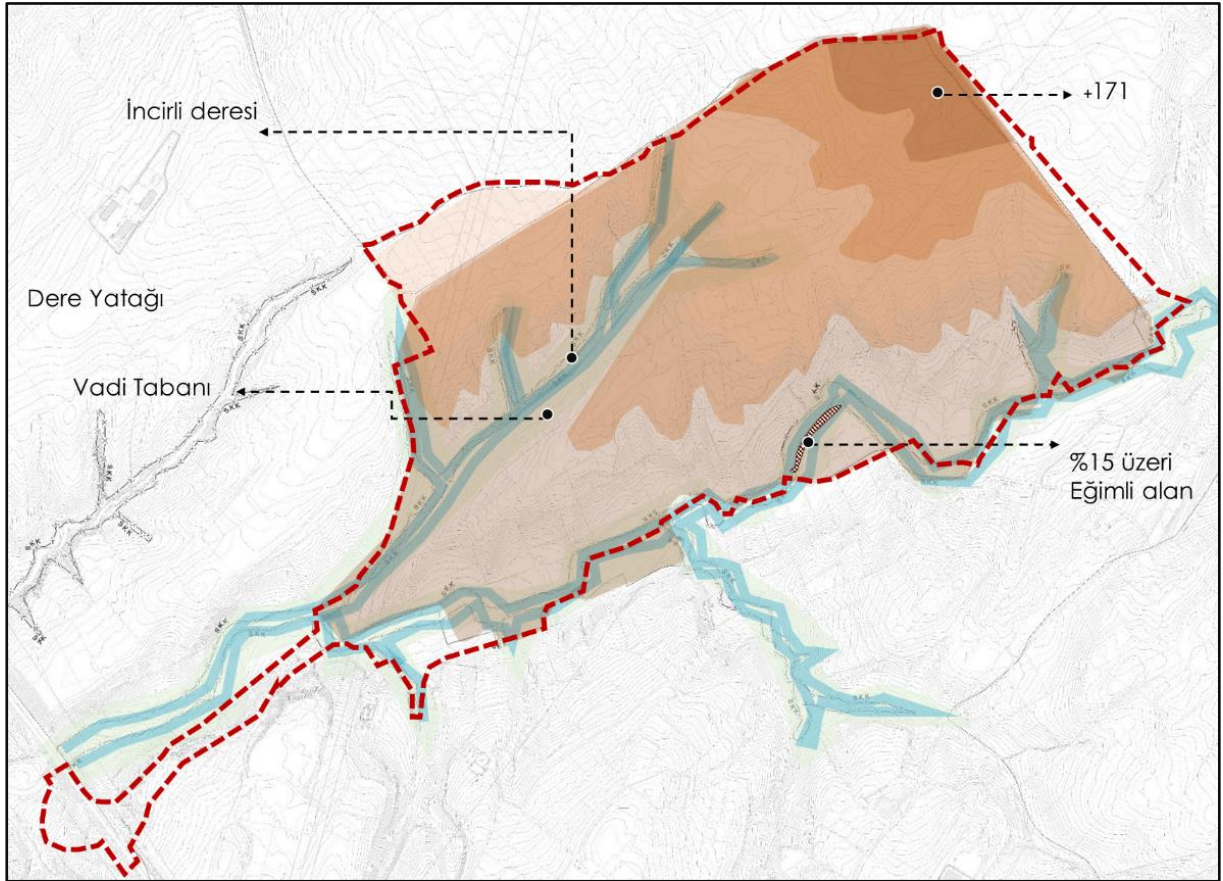
	PARSEL SAYISI	TOPLAM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
ŞAHIS MÜLKİYETLERİ	106	565188.32	25.79%
TOKİ MÜLKİYETLERİ	171	1473006.46	67.21%
ÇORLU BELEDİYESİ	3	6895.79	0.31%
MALİYE MÜLKİYETLERİ	9	30121.62	1.37%
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	1	5567.14	0.25%
TESCİL HARİCİ ALAN	21	110577	5.05%
PİLON	7	178.02	0.01%
TOPLAM		2.191.534	100.00%

8.5 EŞİK ANALİZİ

Çalışma kapsamında eşik analizleri yapılmıştır. Alan içinde herhangi bir yapılaşma olmamakla birlikte, doğal ve yapay eşikler bulunmaktadır. Bu sebeple hem doğal hem de yapay eşikler ayrı ayrı ele alınmıştır.

8.5.1 Doğal Eşik Analizi

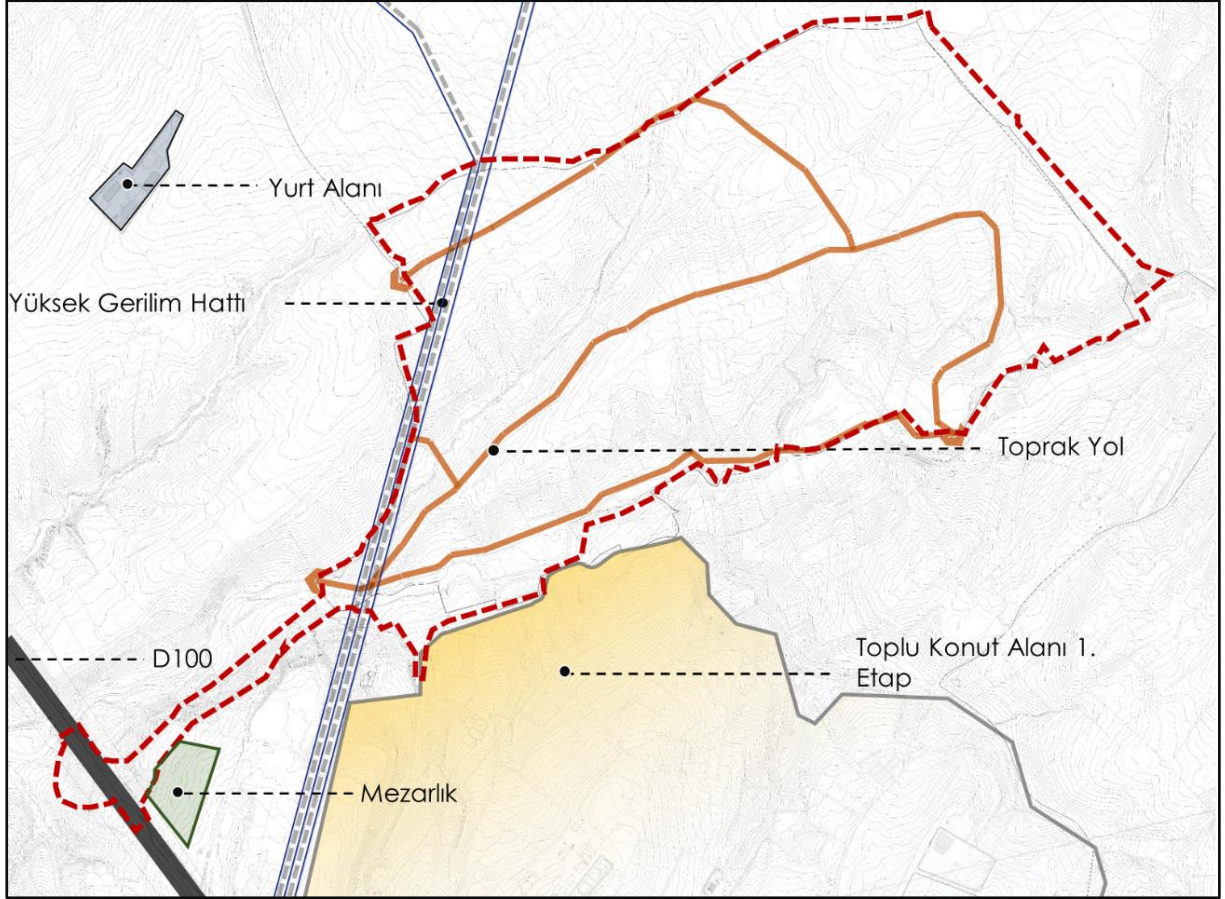
Çalışma alanının topografyası güneyden kuzeye, batıdan da doğuya doğru yükselmektedir. Ayrıca alanın içinden ve güney sınırından iki adet dere geçmekte, bu bağlamda alanda vadi oluşumu görülmektedir. Alan genelinde vadi oluşumu bulunmasına rağmen eğim oranı yüksek olmadığından ötürü sert bir eşik özelliği yoktur.



Harita 28: Doğal Eşik Analizi

8.5.2 Yapay Eşik Analizi

Çalışma alanı, güneyde 1. Etap Toplu Konut Alanı ile sınırlandırılmaktadır. Alanın batısından geçen yüksek gerilim hattı, önemli bir eşik alanı oluşturmaktadır. Alan içinde bulunan toprak yollar da diğer yapay eşik alanları olarak değerlendirilmektedir.



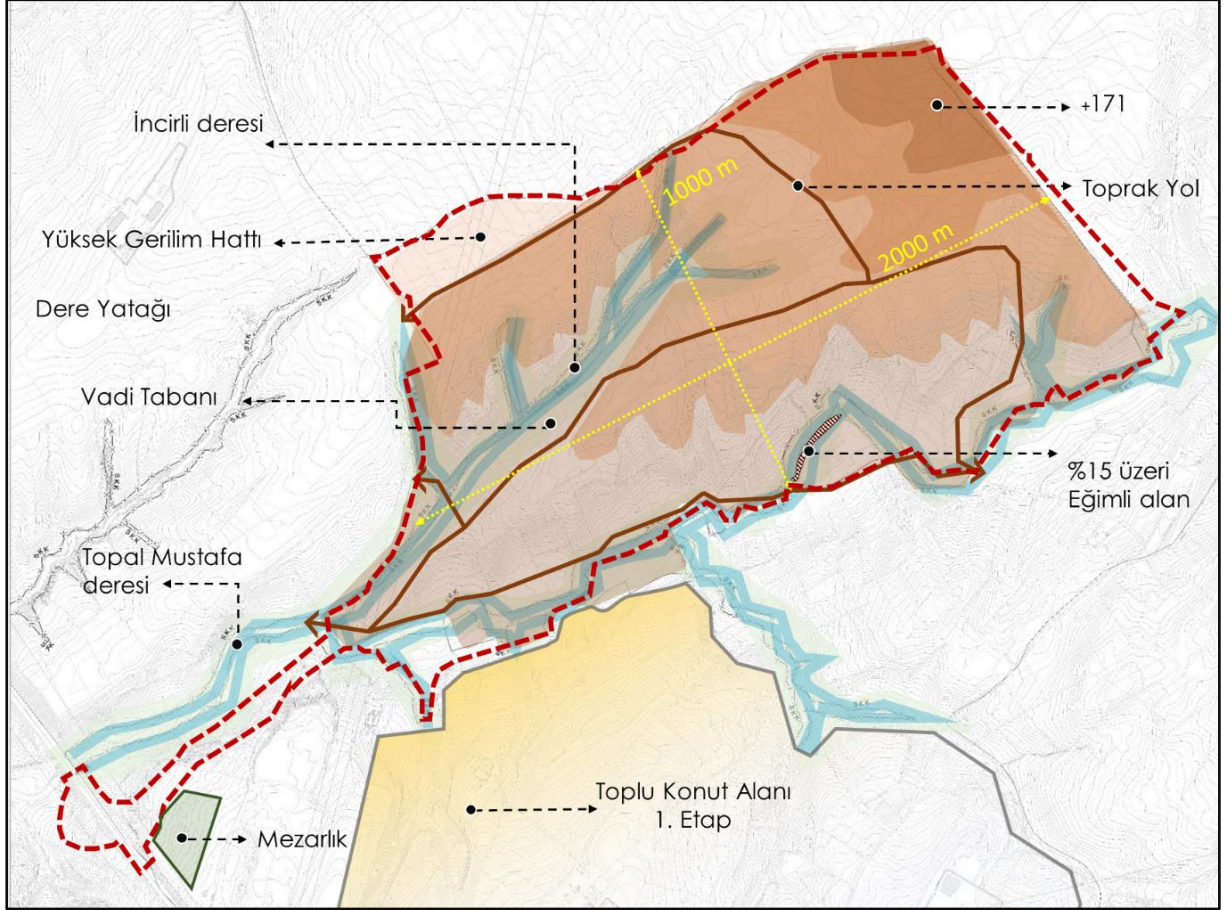
Harita 29: Yapay Eşik Analizi

Söz konusu planlama alanının içinde fiili durumda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, en yakın 1. Etap toplu konut alanı yerleşim yeridir. Ayrıca alanın güneyinden geçen d-100 karayolu ile bağlantısı bulunmamaktadır.

9 PLANLAMA SÜRECİ

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.

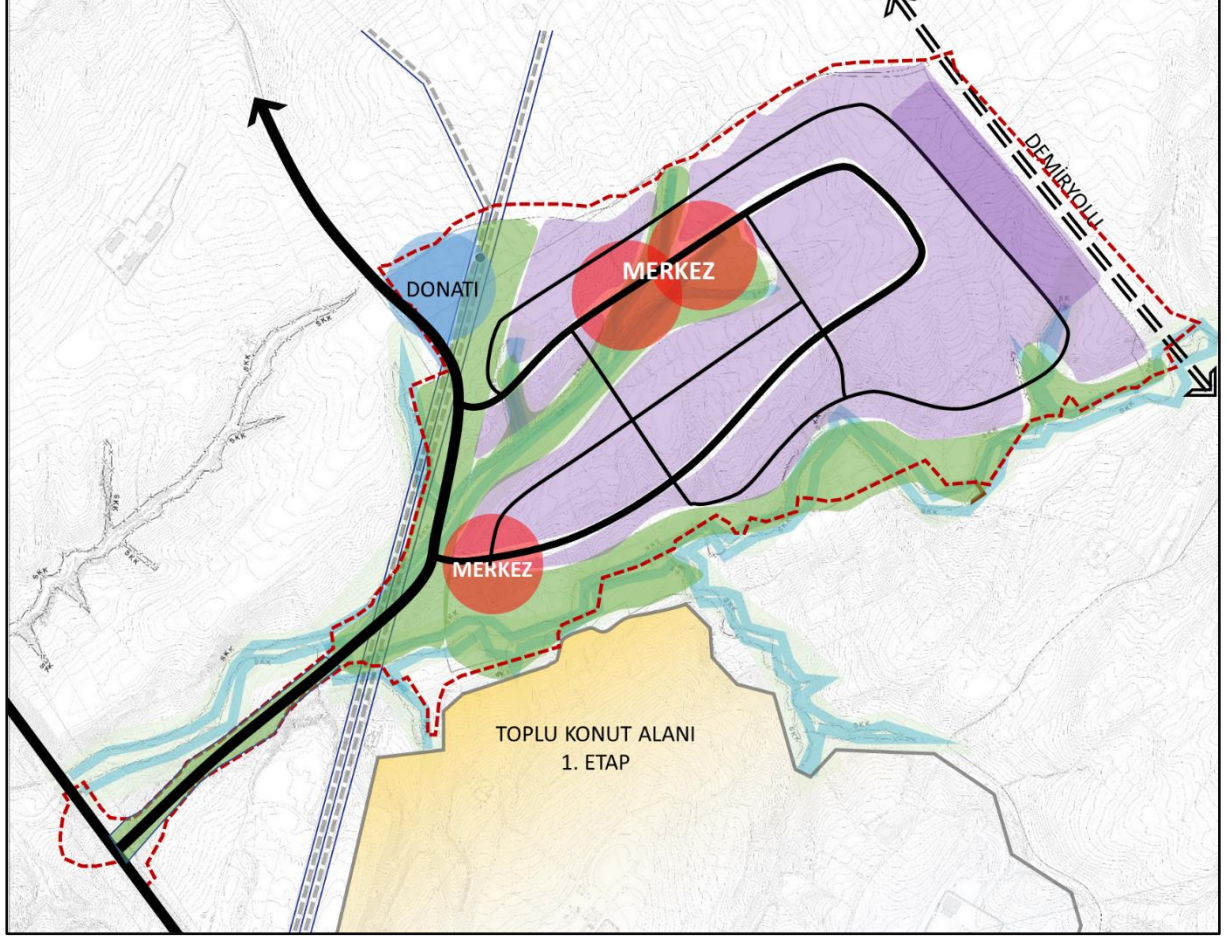


Harita 30: Sentez Çalışması

Çalışma alanında yapılmış olan yapay ve doğal eşik analizleri kapsamında alandaki sorun ve potansiyeller belirlenmiştir. Çalışma alanının topografyası temel olarak iki adet dere tarafından şekillenmiştir. Alanın güneyinde yer alan Topal Mustafa deresi, Toplu Konut alanı 1. Etap ile birlikte güney sınırını oluşturmaktadır. Alandaki diğer dere olan İncirli deresi de alanda vadi ve sırtları meydana getirmektedir. Çalışma alanında mevcutta var olan toprak yollar, alan içinde dolaşım göstermektedir. Alanın genelinde eğimli alanların fazla olmaması da alanın yerleşilebilirliğini arttırmaktadır. Çalışma alanı içindeki önemli yapay eşiklerden bir tanesi de yüksek gerilim hattıdır. Batı sınırını oluşturan yüksek gerilim hattı da alanda plan kararlarını etkileyecek faktörler arasında yer almaktadır.

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.



Harita 31: Bölgeleme Çalışması

Çalışma alanında, vadi ve dere aksları üzerinde yeşil koridorlar planlanmıştır. Ayrıca, alanın büyüklüğü ve topoğrafyasına uygun olarak, ulaşım aksları oluşturulmuş ve bu bağlamda alanın ihtiyacını karşılayacak büyüklükte ticaret aktiviteleri içeren alanlar belirlenmiştir. Alanın kuzeydoğu sınırından üst ölçek planlardan gelen demiryolu hattı geçmektedir. Bu da plan kapsamında değerlendirilmiş olup, lojistik tesis alanının demiryolu ile ilişkisi sağlanmış, ulaşım aksları ile güçlendirilmiştir.

10 PLANLAMA YAKLAŞIMI

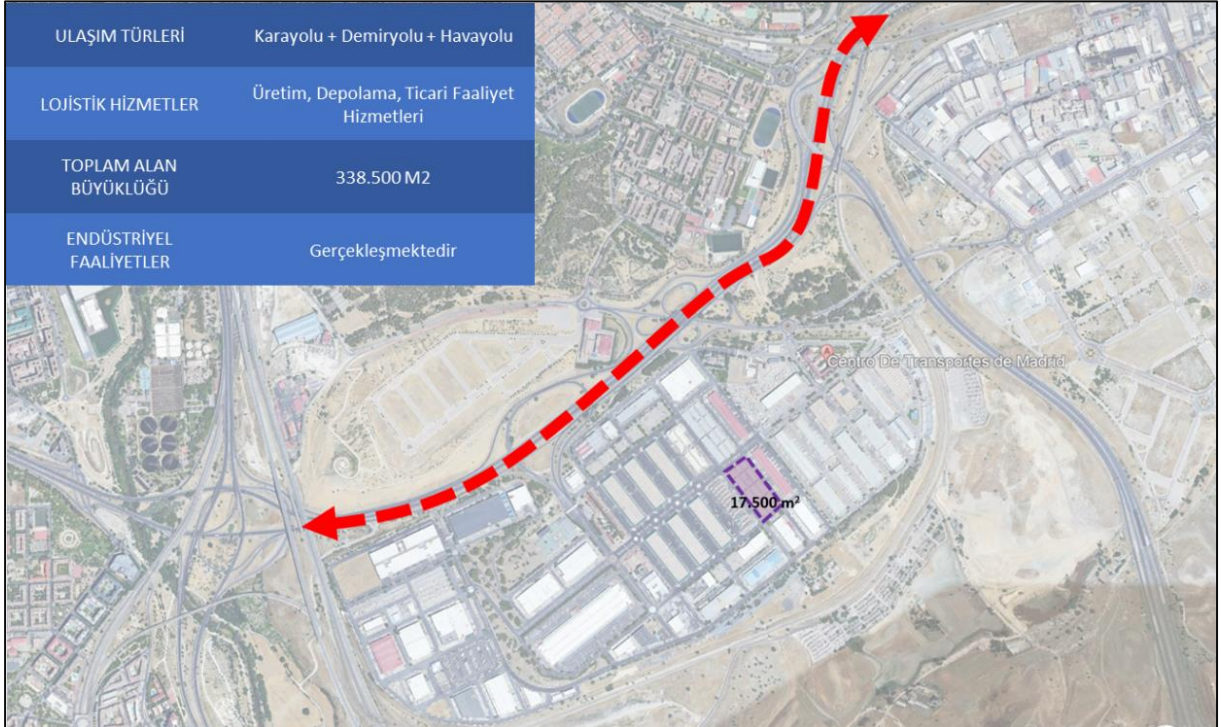
10.1.1 Dünyadaki Lojistik Merkez Örnekleri

Planlama alanımızdaki ulaşım bağlantıları ve alan büyüklüğü kriterleri dikkate alınarak Avrupa'daki benzer nitelikteki Lojistik Merkezler araştırılmıştır. Söz konusu lojistik merkezlerin ulaşım bağlantıları, sunulan lojistik hizmet içerikleri, lojistik merkezin alan büyüklüğü ve Endüstriyel faaliyetler ile ilişkileri incelenmiştir. Ayrıca söz konusu lojistik merkezler içerisindeki ortalama parsel büyüklükleri de değerlendirilmiştir.

- **İSPANYA – CENTRO DE TRANSPORTES DE MADRID**

İspanya'nın Madrid şehrinin güneyinde yer alan lojistik merkez bölgenin önemli karayolu bağlantılarının kesişiminde yer almaktadır. Lojistik merkeze yaklaşık 17 km uzaklıkta Madrid Barajas uluslararası havalimanı bulunmaktadır. Ayrıca lojistik merkezin içerisinde demiryolu bağlantısına sahiptir.

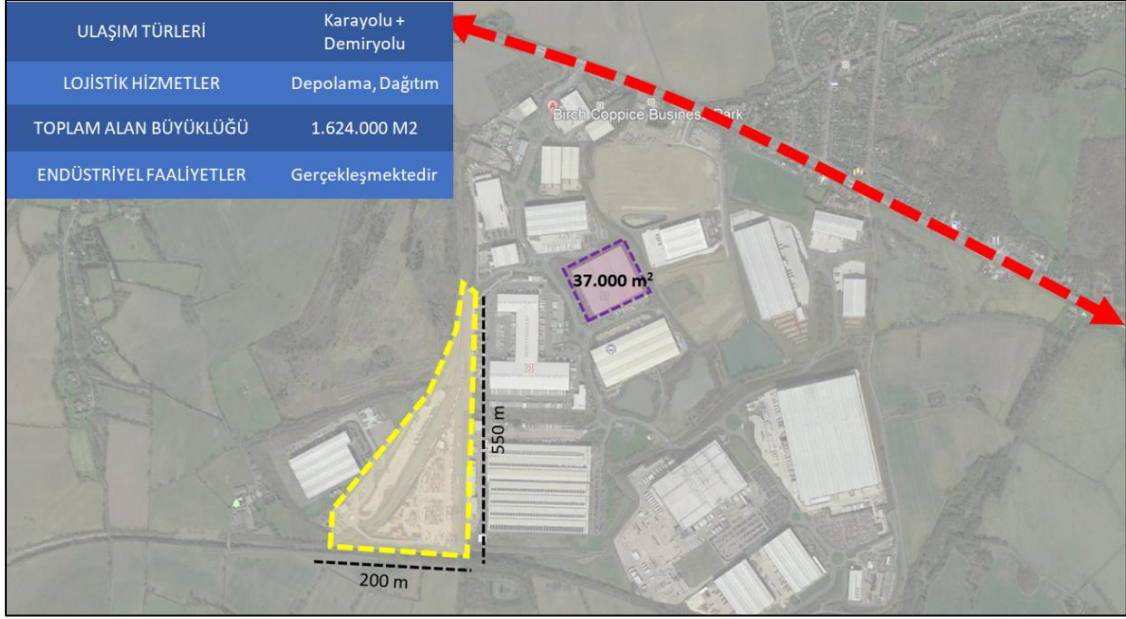
Lojistik merkezin ana giriş kısmında ticari faaliyetler (ofis blokları, bankalar vb.) için yer ayrılmış ve alanın kalan kısmında ise depolama üniteleri ve sanayi faaliyet alanları bulunmaktadır. Ortalama parsel boyutları değerlendirildiğinde ise yaklaşık 17.500 m² büyüklüğünde olduğu tespit edilmiştir.



Harita 32 İspanya - Centro De Transportes De Madrid Lojistik Merkez

- **İNGİLTERE- BİRCH COPPİCE BUSSİNESS PARK**

İngiltere'nin Birmingham şehrinin kuzey-doğusunda yer alan lojistik merkez 1.624.000 m2 olarak planlanmış olsa da söz konusu lojistik merkezin tamamının henüz aktif olmadığı tespit edilmiştir. Güçlü demiryolu ve karayolu bağlantılarına sahip olan lojistik merkezdeki ortalama parsel büyüklüğünün ise yaklaşık 37.000 m2 civarı olduğu görülmektedir.



Harita 33 İngiltere - Birch Coppice Business Park Lojistik Merkezi

- **DANİMARKA- HOJE TAASTRUP CENTER**

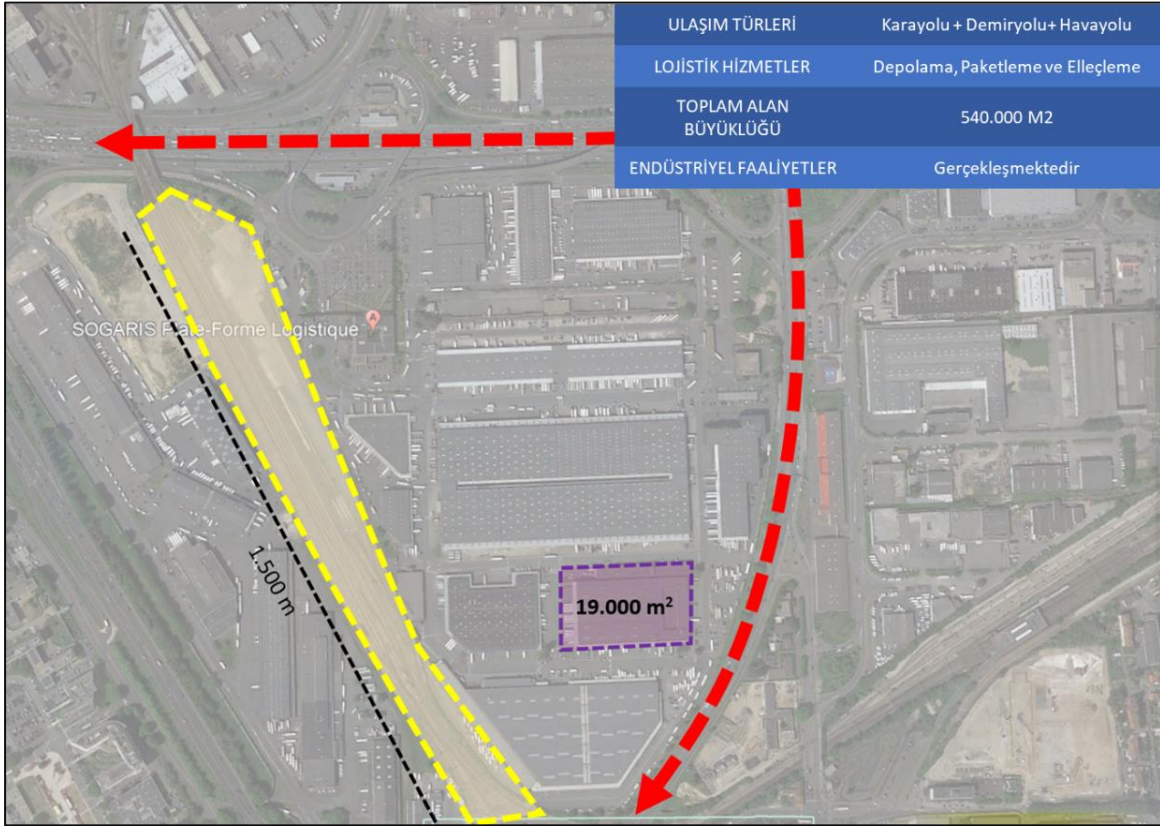
Danimarka'nın Taastrup şehrinin çeperinde yer alan lojistik merkez karayolu ve demiryolu bağlantıları ile ulaşım altyapısı güçlü olduğu anlaşılmaktadır. Depolama, Paketleme ve Etiketleme gibi lojistik hizmetlerin bulunduğu merkezde ortalama parsel boyutunda 31.000 m2 civarındadır.



Harita 34 Danimarka- Hoje Tastrup Center Lojistik Merkezi

- **FRANSA- SOGARIS LOGİSTİQUE**

Fransa'nın Paris şehrinin güneyinde yaklaşık 15km mesafe uzaklıkta kurulu lojistik merkez Paris-Orly havalimanının komşuluğunda yer almaktadır. Ortalama parsel boyutlarının 19.000 m2 civarındadır.



Harita 35 Fransa- Sogaris Logistique Lojistik Merkezi

10.1.2 Yeşil Lojistik Yaklaşımı

Planlama alanı içerisinde kurulacak olan Lojistik merkezin dünya standartlarına uygun ve güçlü bir merkez oluşturması hedeflenmekle birlikte çevre ile uyumlu, doğaya dost ve çevreci yaklaşımlar ile lojistik merkezin sürdürülebilir bir yapıda olması amaçlanmaktadır.

Hedeflenen planlama ilkeleri çerçevesinde Yeşil lojistik yaklaşımı benimsenmiştir. Yeşil Lojistik merkezlerinde yönetimi, tedarik zinciri boyunca ürünleri tüketicilerin ihtiyaçlarına uygun ve asgari maliyette çevreye zarar vermeden, geri dönüşebilir kaynaklarla depolama, stoklama, paketleme, taşıma gibi faaliyetleri yürütülmektedir.

Yeşil Lojistik Yaklaşımının mekânsal kararları incelenmiş ve şu başlıklar altında değerlendirilmiştir;

ULAŞIM PLANLAMA STRATEJİLERİ

1. Lojistik taşımacılıkta denizyolu ve demiryolu kullanım olanakları oluşturulmalı
2. Demiryolu ile çift kat konteyner taşımacılığı yapılmalı, ro-la adı verilen karayolu araçları demiryolu üzerinde taşınmalı
3. Demiryolu, havayolu ve denizyolu işletmeciliğinde tam rekabet koşullarına yönelik serbestleştirme bir plan dahilinde gerçekleştirilmeli
4. Şehir içi dağıtımlarda fosil yakıt kullanmayan araçlarda dağıtım yapılmalı
5. Birim ürün taşıma başına co2 emisyonunun düşürülmesi ve intermodal taşıma oranı arttırılmalı
6. Demiryolu ve denizyolu kullanımına yönelik yabancı sermayenin yapacağı yatırımlarla orantılı olarak desteklenmeli
7. Kentlerde depoların kirliliğini ve verimsizliğini önlemek amacıyla kent sınırlarında ve uygun yerlerde büyük ölçekli, çağdaş lojistik köy/park/terminal depolarının kurulması için yer ayrılmalı ve sektör teşvik edilmeli

ULAŞIM MEKANSAL KARARLAR

1. Demiryolunun Kısa Sürede Tamamlanarak, Demiryolu-liman-havaalanı Entegrasyonun Sağlanması
2. Demiryolu ve Konteyner Depolama Alanlarının Planlanması
3. Özel İşletmelerin Demiryolu İşlevli Alanlarda Konteyner Alanlarına Sahip Olabilecekleri Alanların Ayrılması
4. Ulaşım Kurgusunda Tırların Kentsel Alanlarda Dolaşımının Engellenmesi

ÇEVRE PLANLAMA STRATEJİLERİ

1. Lojistik Alanların Çevreye Olumsuz Etkilerinin Azaltılması İçin Önlemler Alınmalı

2. Sadece Hava Kirliliği İçin Değil Gürültü Kirliliğine Karşı Da Önlemler Alınmalı
3. Isı Yalıtımı Yapılarak Enerji Tasarrufu Sağlanmalı
4. Depolarda Isınmanın ve Soğumanın Karbon Türevleri Dışındaki (Rüzgâr Enerjisi, Güneş Enerjisi, Jeotermal Enerji, Yer Altı Isınması Gibi) Kaynaklarla Yapılmalı
5. Depolama Alanlarında Salınımların Azaltılarak Çevreye Olumsuz Etkileri Engellenmeli
6. Atık Maddelerin Geri Kazandırılması, Değerlendirme İstasyonlarına Taşınması Vb. Konular Göz Önüne Alınmalı
7. Avrupa Birliği Normları Çerçevesinde Ambalaj Malzemelerinin Yeniden Kullanımı ve Geri Kazanımı Yönünde Çalışmalar Yapılmalı, Ambalaj Standardizasyonu Yapılmalı ve Kodlanmalı

ÇEVRE MEKANSAL KARARLAR

1. Lojistik Alanın Tarımsal ve Kentsel Alanlardan İzole Edilmesi ve Koruma Bantlarıyla Ayrılması
2. Alanın Doğal Yapısının Korunması ve Lojistik Alanlarda Ağaçlandırma Yapılmasına Yönelik Plan Notlarının Geliştirilmesi
3. Alanın Enerji İhtiyacının Yenilenebilir Kaynaklardan Sağlanabilmesi İçin Güneş ve Enerji Santrallerinin Yapılmasına İzin Verilmesi
4. Depolama Alanlarının Kendi Enerji İhtiyaçlarını Sağlaması İçin Yapacakları Enerji, Rüzgâr vb. Yenilenebilir Enerji Üretim Santrallerinin Teşvik Edilmesi
5. Atık Toplama Ayırma ve Dönüşüm Tesisi İçin Alan Ayrılması

SOSYAL PLANLAMA STRATEJİLERİ

1. Sosyal Sürdürülebilirlik Kapsamında Çalışanların Teknik ve Sosyal Kapasitelerinin Sürekli Arttırılması
2. Depolama Alanlarıyla İlişkili Kişilerin/Çalışanların Rekreatif İhtiyaçları Karşılmalı

SOSYAL MEKANSAL KARARLAR

1. Eğitim Merkezleri, Kütüphane ve Konferans Salonu Tasarlanması
2. Alanda Erişim Mesafelerinde Rekreatif Alanların Tasarlanması

DİĞER PLANLAMA STRATEJİLERİ

1. Kent Planlaması Yapılırken Toptancı Halleri, Organize Sanayi Bölgeleri Ve Siteleri, Liman, Demiryolu İstasyonları Ve Güzergahları, Çevre Yolları, Yanıcı, Parlayıcı Ve Patlayıcı Madde Depoları, Gümrük Nakliyat Ambarları İçin Aynılacak Yerler Hız, Maliyet, Esneklik, Çevresel Ve Toplumsal Duyarlılık Gibi Lojistik Performans Ölçütleri Dikkate Alınarak Bir Bütün Olarak Öngörülmesi

2. Sürücü ve Denetleme Elemanlarının Eğitimlerinin Yanı Sıra Araçların Yaş ve Kalite Denetimlerine De Yer Verilmesi
3. Global Lojistik Gelişmeler Yakından İzlenmeli ve Önceden Önlem Alınmalı

DİĞER MEKANSAL KARARLAR

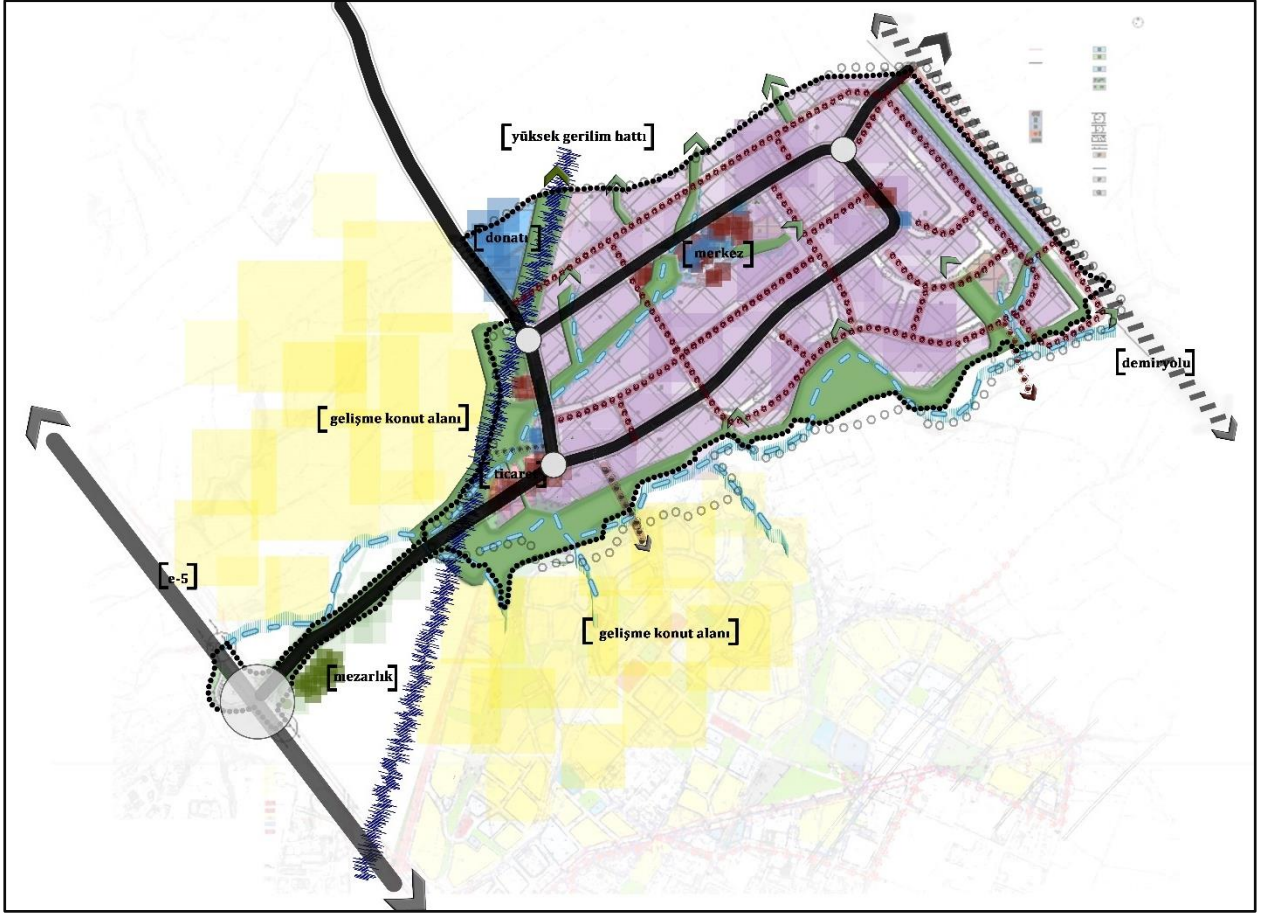
1. Tarımsal Alan ve Bölge Parkından Giriş Sağlanmaması
2. Denetleme Birim ve İstasyonlarının Yer Alabilmesi Yer Ayrılması
3. Lojistik Alanda İlgili Yönetim/AR-GE Faaliyetlerinin Yürütülebileceği Alanların Ayrılması
4. Üniversite Bünyesinde Lojistik Gelişmelerin Takip Edilmesi, Araştırılması ve Geliştirilmesine Hizmet Edecek Teknopark Kurulması

10.1.3 Planlama Alanına İlişkin Yaklaşım Şeması

Planlama alanı içerisinde yeşil lojistik yaklaşımı çerçevesinde planlama kararları alınmıştır. Bir önceki bölümde anlatılan yeşil lojistik stratejileri mekânsal olarak ele alınmış olup, ulaşım kurgusu farklı ulaşım modları ile entegre edilerek ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Lojistik tesislerin çevreye yönelik oluşturacağı zararların en aza indirgenmesi amacı ile yeşil alan kurguları ile temiz ve çağdaş lojistik tesis ve depoları önerilmektedir.

Konut alanları ile lojistik tesis alanının arasındaki yeşil alanlar da bir eşik oluşturmaktadır. Ulaşım kurgusu bu bağlamda konut alanlarından bağımsız olarak işlemektedir. Planlama alanında çalışacak insanların temel ihtiyaçlarının karşılanması için ticari birimler, sosyal ve kültürel donatılar da kurgulanmış, alan içerisinde erişim mesafesinde rekreatif alanlarla desteklenmiştir.

Planlama alanındaki ana ulaşım aksı 30 metre genişliğinde olup; 25 metre, 20 metre alt kademe araç yolları planlama alanının genelinde bulunmaktadır. Merkez bölgesinde ise 15 metrelik araç yolları ile ulaşım kurgusu sağlanmıştır.



Harita 36: Planlama Alanı Yaklaşım Şeması

11 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

11.1 ALAN DAĞILIMLARI

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 uygulama imar planı kararları oluşturulmuştur.

11.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanının toplam büyüklüğü 2.191.534,38 m²'dir. Alanın %1,82'si Kamulaştırma alanı ve %1.36 'SI ise tescil harici alandır.

Tablo 5: Planlama Alanı Toplam Alan Dağılımı

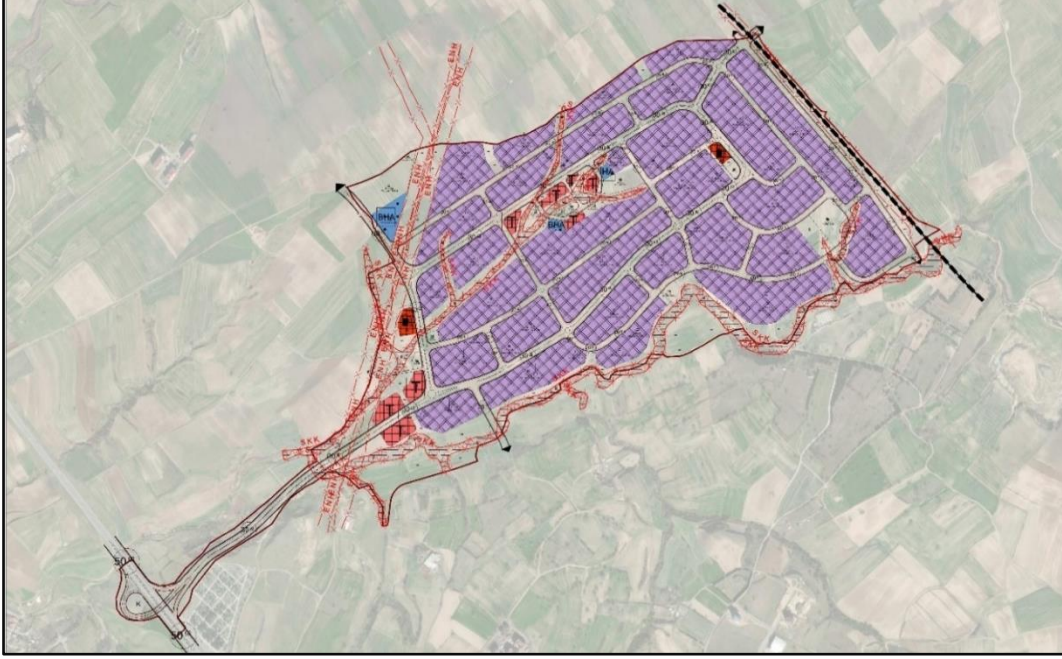
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
BÜTÜN LOJİSTİK ALAN	2.191.534,38
KAMULAŞTIRMA ALANLARI HARİC ALAN	2.151.708,71
TESCİL HARİCİ	112.236,89

Tablo 6 Arazi Kullanımı Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
LOJİSTİK TESİS	1.131.232.46	51.62%
TİCARET	38.645.65	1.76%
TRAFO ALANI	710.78	0.03%
TIR PARKI	25.231.00	1.15%
AKARYAKIT İSTASYONU	9.874.73	0.45%
DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	39.825.67	1.82%
CAMI	6.008.64	0.27%
SOSYAL TESİS	1.155.79	0.05%
SAĞLIK TESİSİ	2.433.09	0.11%
İDARİ HİZMET ALANI	2.118.41	0.10%
BELEDİYE HİZMET ALANI	13.875.97	0.63%
TEKNİK ALTYAPI	10.153.95	0.46%
TEKNİK ÖĞRETİM	27.295.02	1.25%
PARK	450.350.93	20.55%
YOL	369.502.43	16.86%
PASİF YEŞİL ALAN	56.276.08	2.57%
AÇIK SPOR ALANI	6.843.78	0.31%
TOPLAM	2.191.534.38	100.00%

11.2.1 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanında kentsel çalışma alanı olarak; ticaret, belediye hizmet alanı, idari hizmet alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı ve lojistik tesis alanları bulunmaktadır. Bu alanlar, toplam 1,195,747.22 m²'dir.



Harita 37 Kentsel Çalışma Alanları

11.2.1.1 TİCARET ALANI

Planlama alanında toplam 2 farklı merkez olarak alanı planlanmış olup, toplam ticaret alanı 38,645.65 m² büyüklüğündedir.



Harita 38 Ticaret Alanları

11.2.1.2 BELEDİYE HİZMET ALANI

Planlama alanında toplam 2 adet belediye hizmet alanı planlanmış olup, toplam belediye hizmet alanı 13,875.97 m² büyüklüğündedir.



Harita 39 Belediye Hizmet Alanı

11.2.1.3 İDARİ HİZMET ALANI

Planlama alanında toplam 1 adet idari hizmet alanı planlanmış olup, toplam alanı 2,118.41 m² büyüklüğündedir.



Harita 40 İdari Hizmet Alanı

11.2.1.4 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

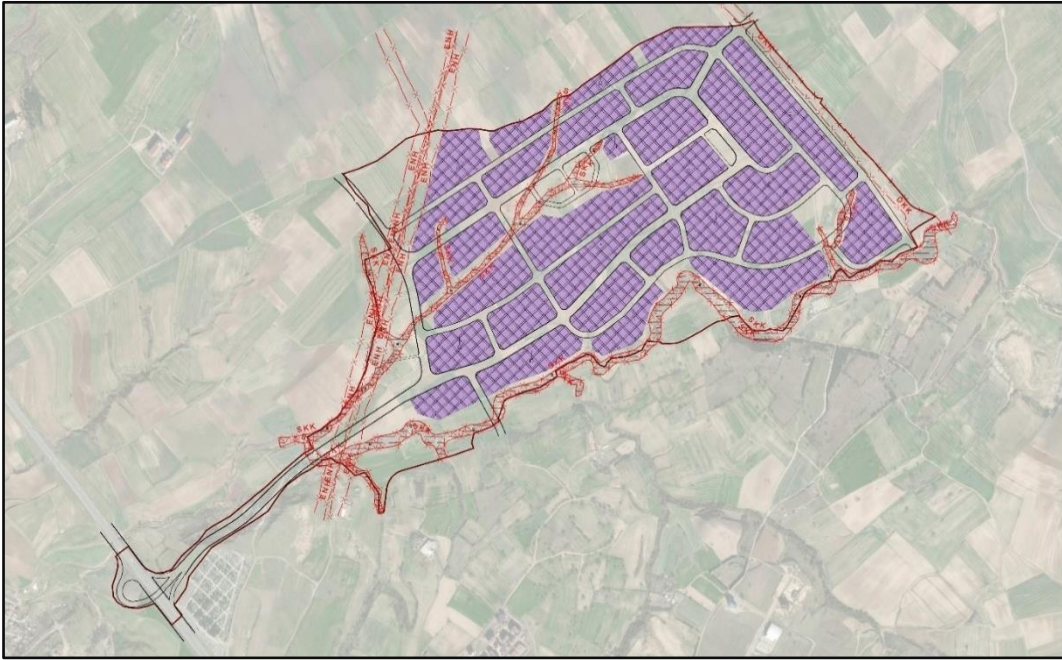
Planlama alanında 2 adet akaryakıt ve bakım istasyonu planlanmış olup toplam 9,874.73 m² 'dir.



Harita 41 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

11.2.1.5 LOJİSTİK TESİS ALANI

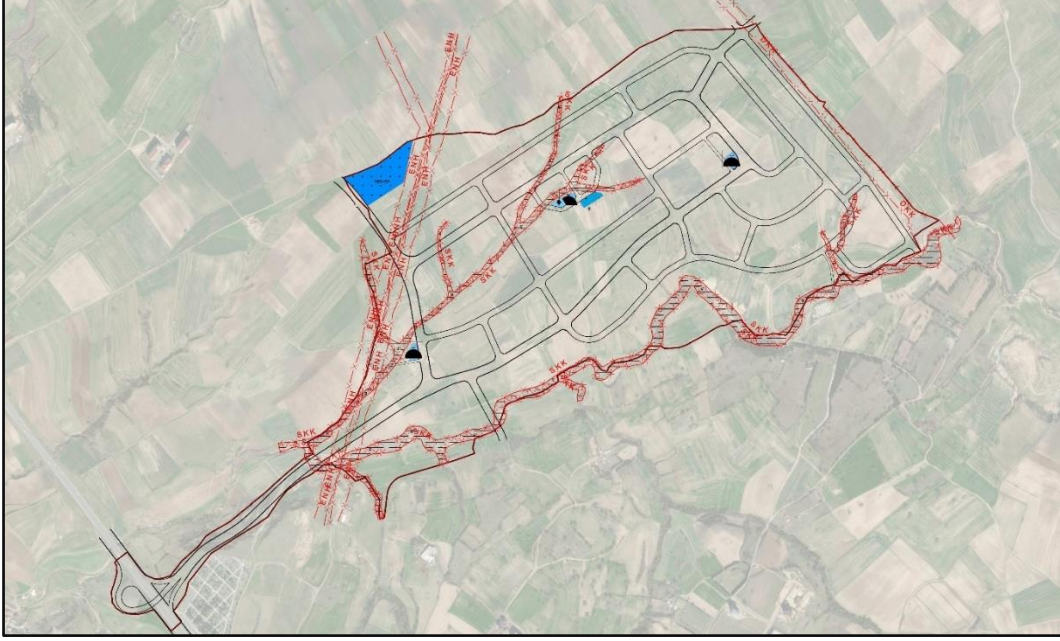
Planlama alanınınin %50,70'i lojistik alan olarak planlanmış olup toplamda 1,131,232.46 m² 'dir.



Harita 42 Lojistik Tesis Alanı

11.2.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanındaki sosyal altyapı alanlarının dağılımına bakıldığında; toplam 36,892.54 m² büyüklüğünde sağlık tesisi, sosyal tesis, eğitim tesisi ve cami alanları planlanmıştır.



Harita 43 Sosyal Altyapı Alanları

11.2.2.1 SAĞLIK TESİSİ ALANI

Planlama alanında toplam 1 adet sağlık tesisi alanı planlanmış olup, toplam alanı 2,433.09 m² büyüklüğündedir.



Harita 44 Sağlık Tesisi Alanı

11.2.2.2 SOSYAL TESİS ALANI

Planlama alanında sosyal tesis alanı 1,155.79 m² büyüklüğünde planlanmıştır. Toplam 1 adet sosyal tesis alan planlanmış olup sosyal tesis alanında; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. fonksiyonlar yer alabilir. Sosyal tesis alanında Emsal=1,00 Yençok:4 kat olarak uygulama yapılacaktır.



Harita 45 Sosyal Tesis Alanı

11.2.2.3 AÇIK SPOR ALANI

Kurum görüşleri doğrultusunda planlama alanında yeşil alanlar ile bütüncül toplam 6.843.78 m² açık spor alanı planlanmıştır.



Harita 46: Açık Spor Alanı

11.2.2.4 EĞİTİM TESİSİ

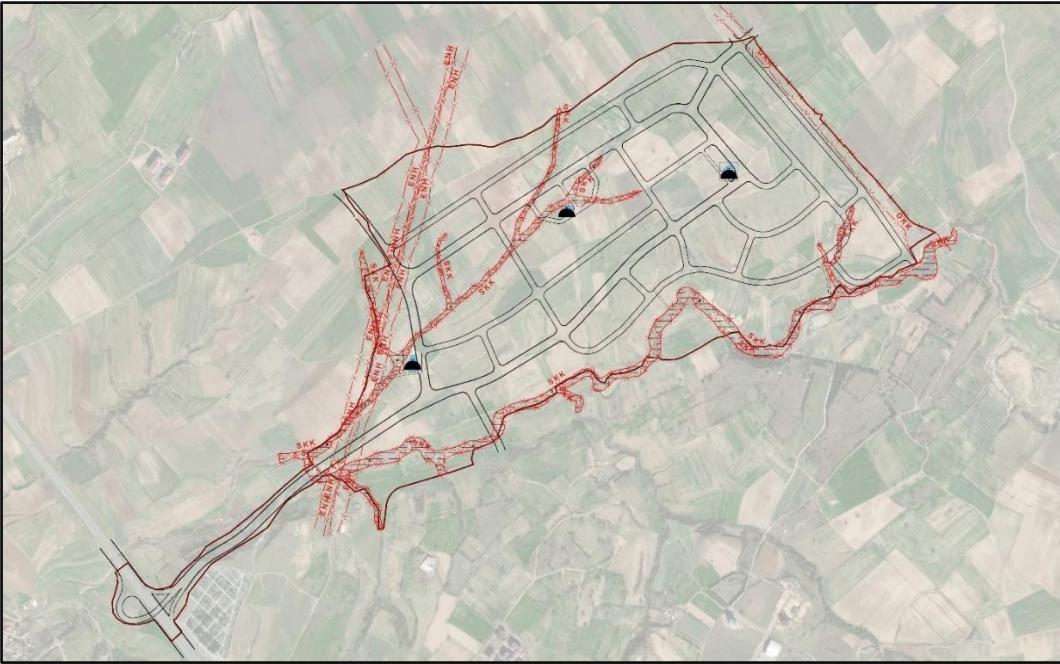
Planlama alanında erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak 1 Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi alanı planlanmış olup toplamda; 27,295.02 m² 'dir.



Harita 47 Eğitim Tesis Alanı

11.2.2.5 CAMİ ALANI

Planlama alanında erişim mesafeleri göz önünde bulundurularak 3 adet cami alanı planlanmış olup toplamda; 6,008.64 m² 'dir.



Harita 48 Cami Alanı

11.2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında toplamda 506,627.01 m² açık ve yeşil alan planlanmıştır. Açık ve yeşil alanlarda süreklilik sağlanmış olup kurup görüşleri de dikkate alınarak bütüncül planlanmıştır.



Harita 49 Açık ve Yeşil Alanlar

11.2.3.1 PARK ALANI

Park alanları kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda encümen kararıyla; açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kamerye, 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla parkın ihtiyacı için gerekli olan asgari ölçülerdeki trafo yapılabilir.

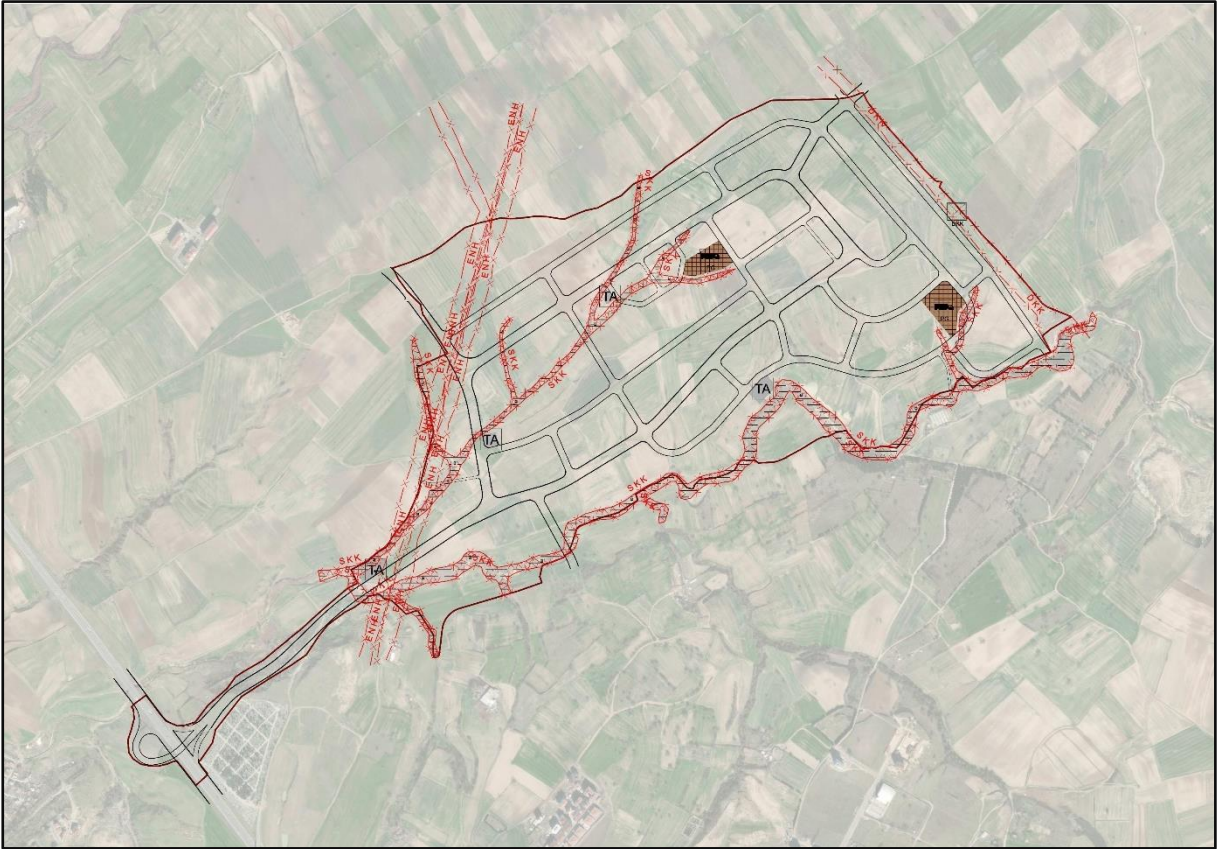
Planlama alanı içerisinde tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için otopark yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark yapılabilir.

10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.

Planlama alanında toplam park alanı 450,350.93 m² dir.

11.2.4 ULAŞIM ve TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak toplam 4 adet teknik altyapı alanı ve 2 adet tır parkı, kuzeydoğu sınırında ise 1 adet demiryolu koruma kuşağı alanı planlanmış olup; toplamda 75.210,62 m² ulaşım ve teknik altyapı alanı bulunmaktadır.



Harita 50 Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları

11.2.4.1 TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

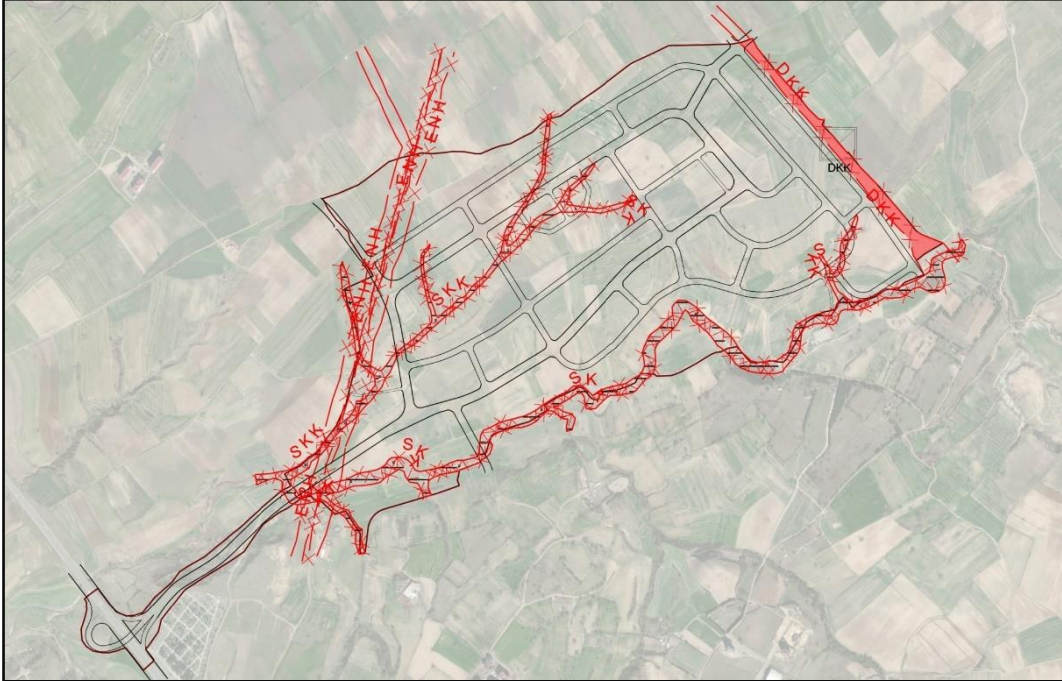
Planlama alanında toplamda 2 adet tır parkı planlanmış olup toplam 25,231.00 m²'dir.



Harita 51 Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı

11.2.4.2 DEMİRYOLLARI

Planlama alanının kuzeydoğusunda demiryolu koruma kuşağı bulunmakta olup, 39,826.67 m²'dir.



Harita 52 Demiryolları Koruma Kuşağı

11.2.4.3 **TEKNİK ALTYAPI ALANI**

Planlama alanında toplamda 4 adet teknik altyapı alanı planlanmış olup toplam 10,153.95 m²'dir.

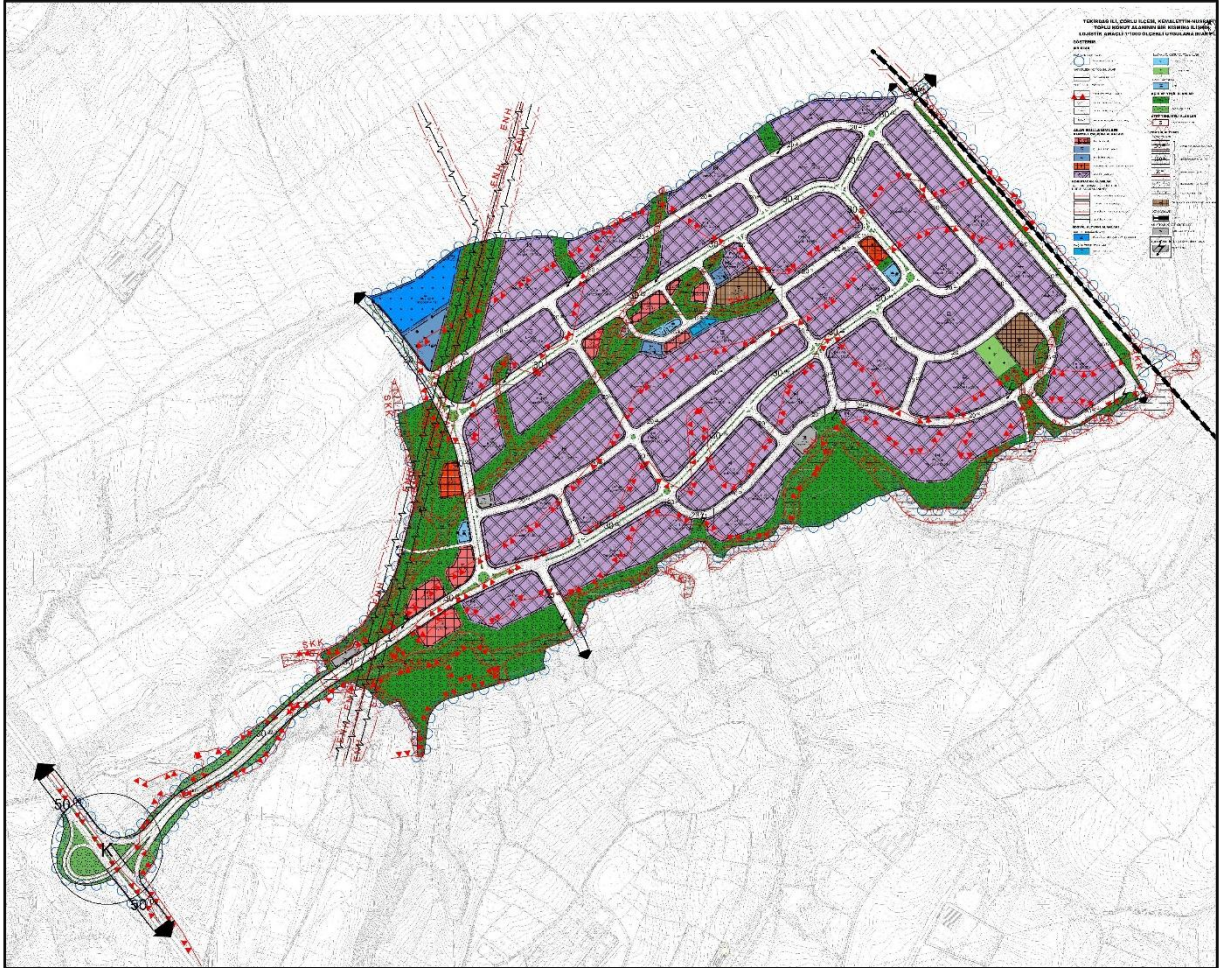


Harita 53 Teknik Altyapı Alanı

12 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı; 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan 835 ha büyüklüğündeki Silahtarağa-Kemalettin-Hürriyet Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 219 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planlarında lojistik alan olarak ayrılmıştır. Bu kapsamda ilgili Kanun ve yönetmelikler doğrultusunda üst ölçekli planlara uyum sağlayacak şekilde, sürdürülebilir yerleşmelerin oluşturulması amaçlanarak Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Kemalettin Nusratiye Toplu Konut alanının bir kısmına ilişkin lojistik amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 54 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği