



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

**TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ,
AYDOĞDU MAHALLESİ, MUHTELİF PARSELLERE VE
BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2022

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	4
2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	5
3. ULAŞIM.....	8
4. PLANLAMA ALANI.....	9
5. DEMOGRAFİK YAPI	11
6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	13
6.1. YERLEŞİME UYGUNLUK	16
7. FİZİKİ YAPI.....	19
7.1. MÜLKİYET DURUMU.....	19
8. PLAN DURUMU	21
8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	21
8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	23
8.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	26
8.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	26
9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI	28
10. PLAN KARARLARI.....	29
10.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	31
10.1.1. Küçük Sanayi Alanı.....	31
10.1.2. Ticaret Alanı	31
10.1.3. Bakım ve Akaryakıt Alanı	32
10.1.4. Belediye Hizmet Alanı	32
10.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	32
10.2.1. Sağlık Tesisi Alanları	32
10.2.2. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları.....	32
10.2.3. İbadet Alanları	32
10.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	32
10.3.1. Açık ve Yeşil Alan	32
10.4. TEKNİK ALTYAPI	33
10.4.1. Karayolları	33
10.4.2. Teknik Altyapı.....	33

HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri.....	7
Harita 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 3. Planlama Alanı Ulaşım Aksları.....	8
Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	9
Harita 5. Eşyüksekti Analizi.....	13
Harita 6. Eğim Analizi.....	14
Harita 7. Bakı Analizi.....	15
Harita 8. Yerleşime Uygunluk Haritası.....	18
Harita 9. Mülkiyet Analizi.....	20
Harita 10. 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı.....	22
Harita 11. Planlama Alanının Meri Plan ve Plan Değişikliğindeki Durumu.....	23
Harita 12. Planlama Alanının 07/06/2017 t.t. 'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Durumu.....	24
Harita 13. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	25
Harita 14. 1/5000 ölçekli Tekirdağ Merkez İlçe Nazım İmar Planı.....	26
Harita 15. 1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon İlave Uygulama İmar Planı.....	27
Harita 16. Sosyal Donatı Alanları Erişim Mesafeleri.....	28
Harita 17. 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı.....	34

FOTOĞRAF LİSTESİ

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

ŞEKİL LİSTESİ

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

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Tekirdağ İlçeleri 2020 Yılı Nüfusları.....	11
Tablo 2. Süleymanpaşa İlçesi Mahalle Nüfusları.....	12
Tablo 3. Mülkiyet Analizi Dağılımı.....	19
Tablo 4. Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Kararları.....	31

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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

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

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

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

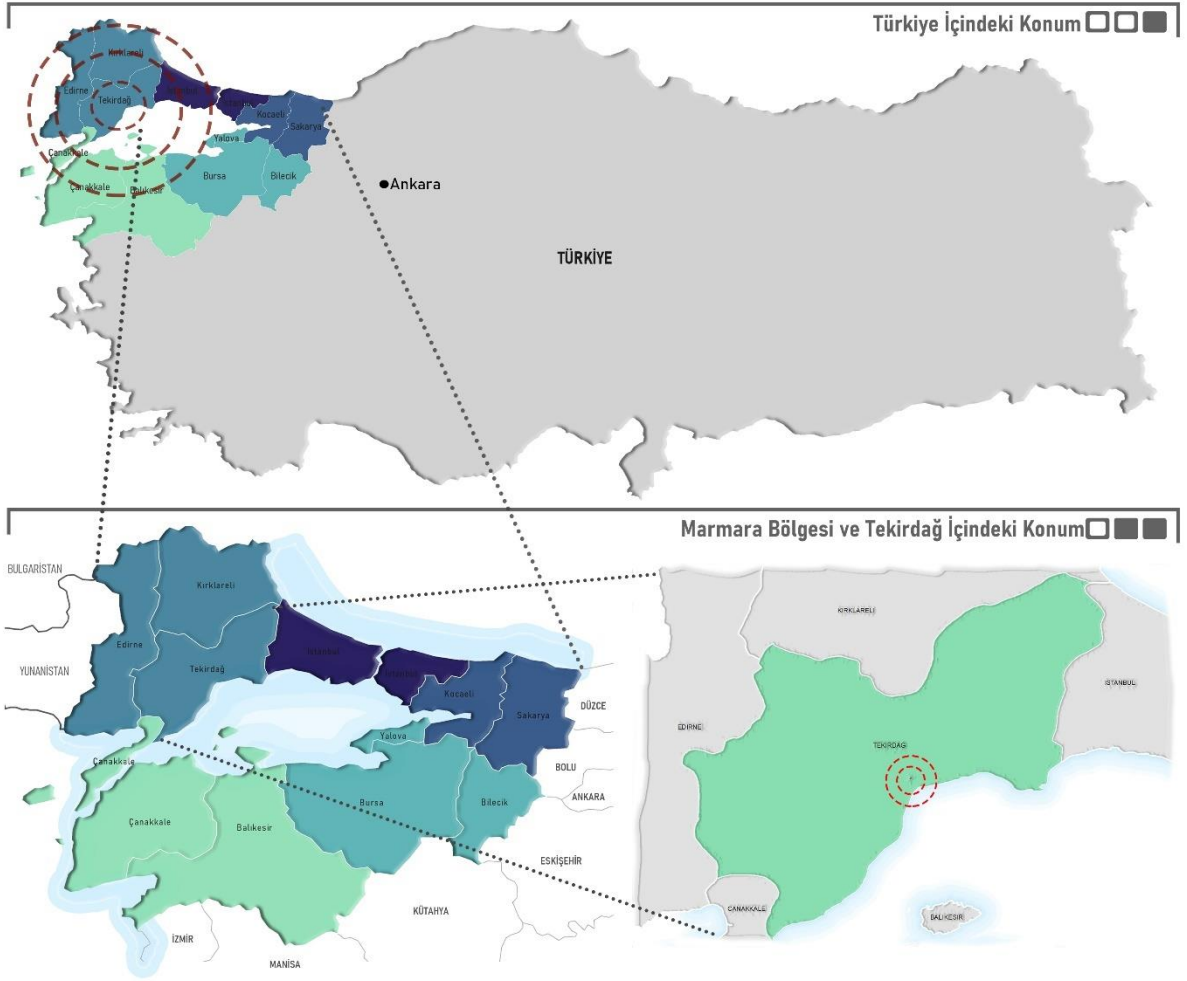
olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda söz konusu alanda yapılan planlama; sanayi sitesinin altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve kentin gelişme yönüne ve mekânsal ihtiyaçlarına uygun olarak mahalle sınırları içerisinde yaşayanlar için planlı kentleşmenin sağlanabilmesi adına sağlıklı bir kentsel yapı oluşturulması amacını taşımaktadır.

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

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

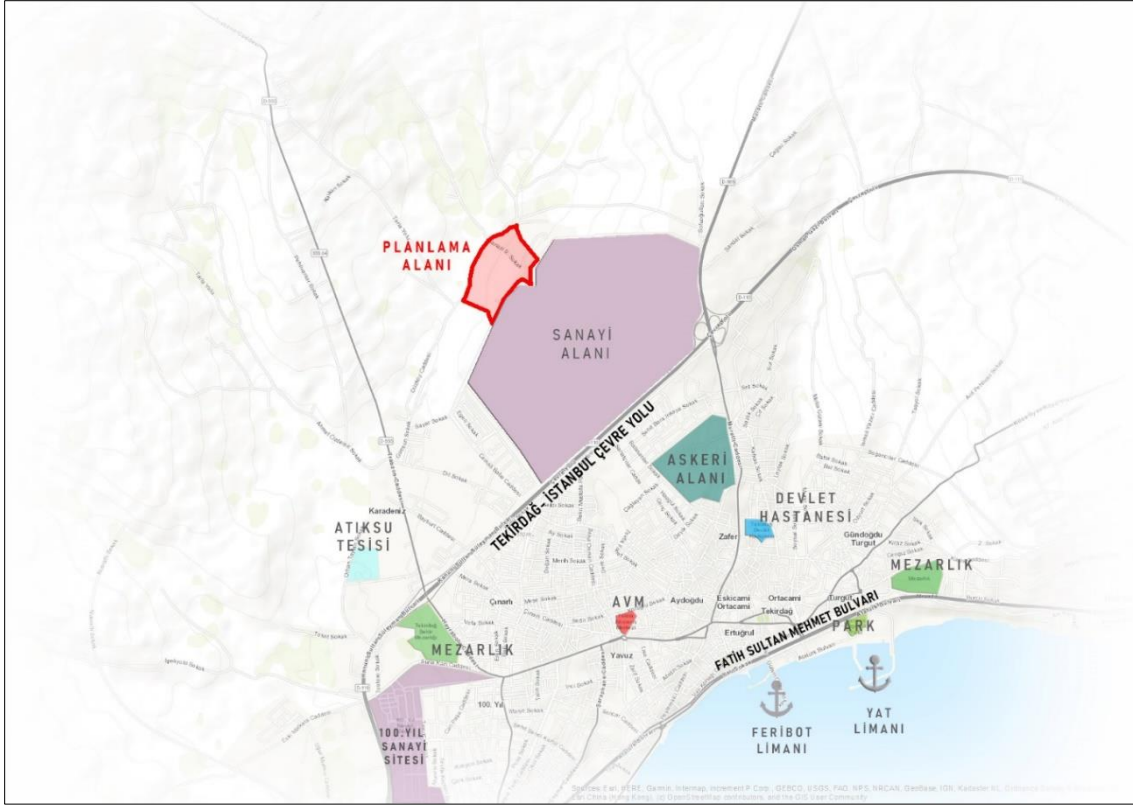
2. KONUM ve ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi içinde konumlanmaktadır. Tekirdağ, Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde yer almaktadır. Tekirdağ; tamamı Trakya topraklarında bulunan üç ilden biri ve Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. 6.313 km² yüzölçümüne sahip il, doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.



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

Planlama alanı 17,7 ha büyüklüğe sahip olup, alanın güneyinde sanayi alanları, 1,79 km güneydoğusunda askeri alan, 2,53 km güneybatısında arıtma tesisi, 2,24 km güneydoğusunda devlet hastanesi, 2,79 km güneyinde sanayi alanları, 7,7 km doğusunda Namık Kemal Üniversitesi ve Kent Ormanı bulunmaktadır. Planlama alanı Marmara Denizine 3,3 km uzaklıkta bulunmakta olup kıyıda Tekirdağ Port, Tekirdağ Feribot Limanı ve Tekirdağ Yat Limanı bulunmaktadır. Alanda bulunan önemli ulaşım aksları ise Tekirdağ- İstanbul Çevre Yolu ve Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'dır.



Harita 1. Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

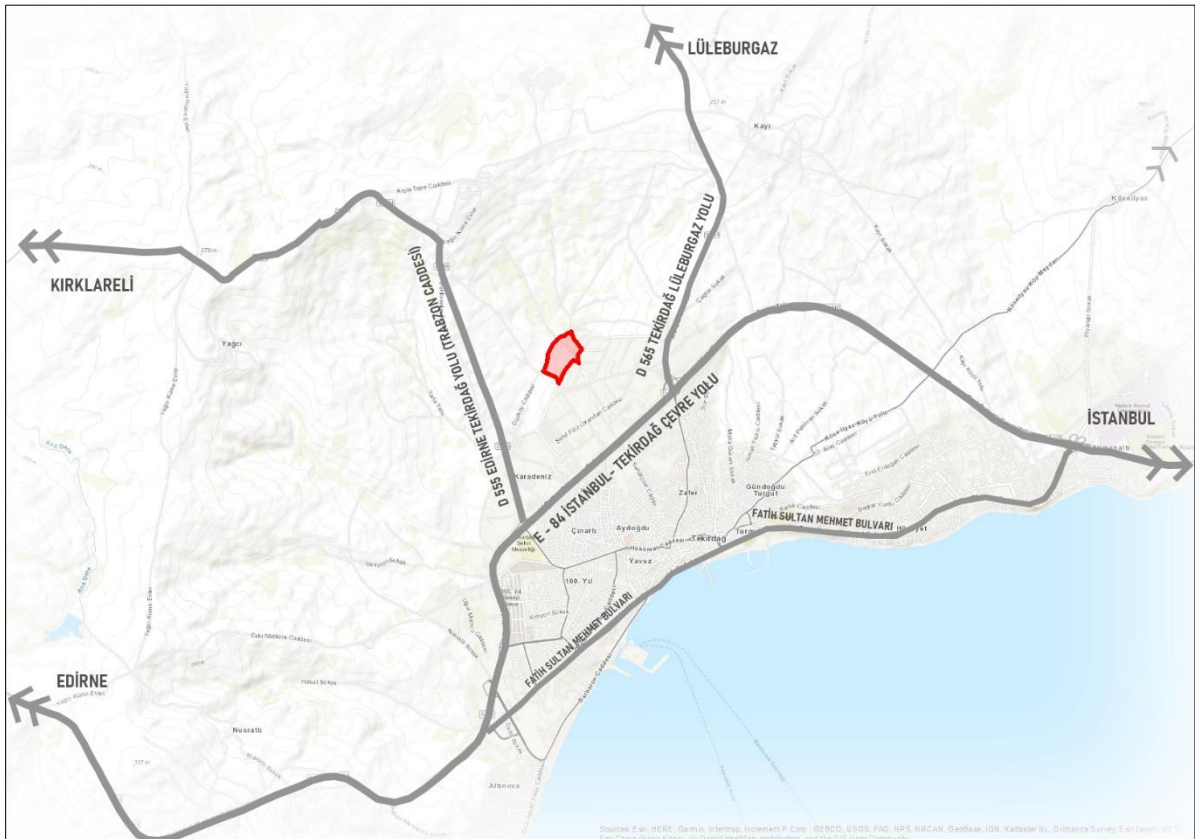


Harita 2. Planlama Alanı Uydü Görüntüsü

3. ULAŞIM

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

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



Harita 3. Planlama Alanı Ulaşım Aksları

4. PLANLAMA ALANI

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



Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Fotoğraf 1. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü



Fotoğraf 2. Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü

5. DEMOGRAFİK YAPI

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

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

Tablo 1. Tekirdağ İlçeleri 2020 Yılı Nüfusları

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

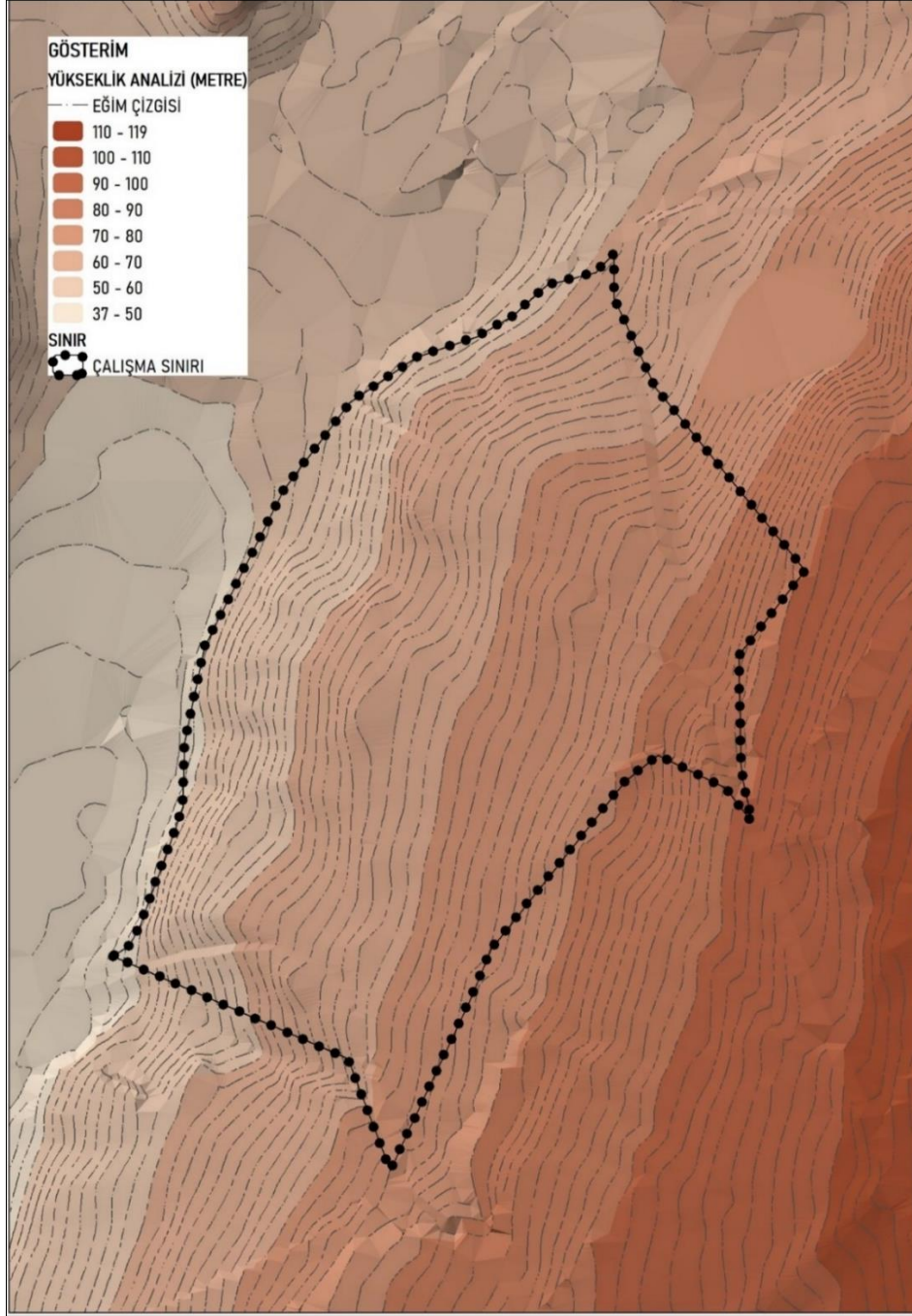
Süleymanpaşa ilçesi 73 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Aydoğdu mahallesi 10.824 kişilik nüfusu ile ilçedeki mahalleler arasında nüfusu en fazla olan 7. mahalledir.

Tablo 2. Süleymanpaşa İlçesi Mahalle Nüfusları

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

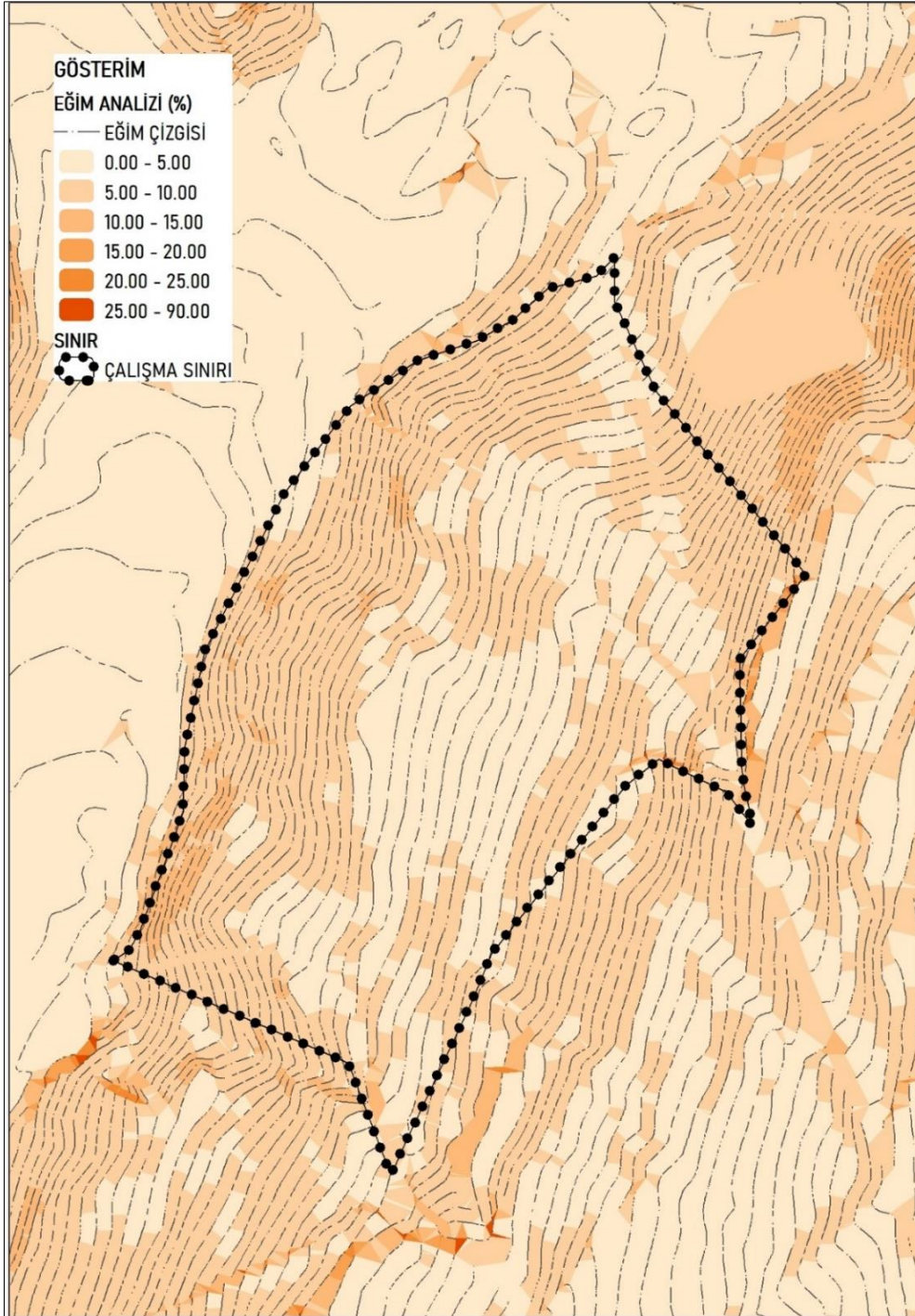
6. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 37 m-120 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Batıdan doğuya doğru gidildikçe yükseklik düzenli olarak artmaktadır. Planlama alanının en düşük kot seviyesi yaklaşık 50 m yükseklikle alanın batı ucu; en yüksek kot seviyesi ise yaklaşık 88 m yükseklikle alanın güney ucudur.



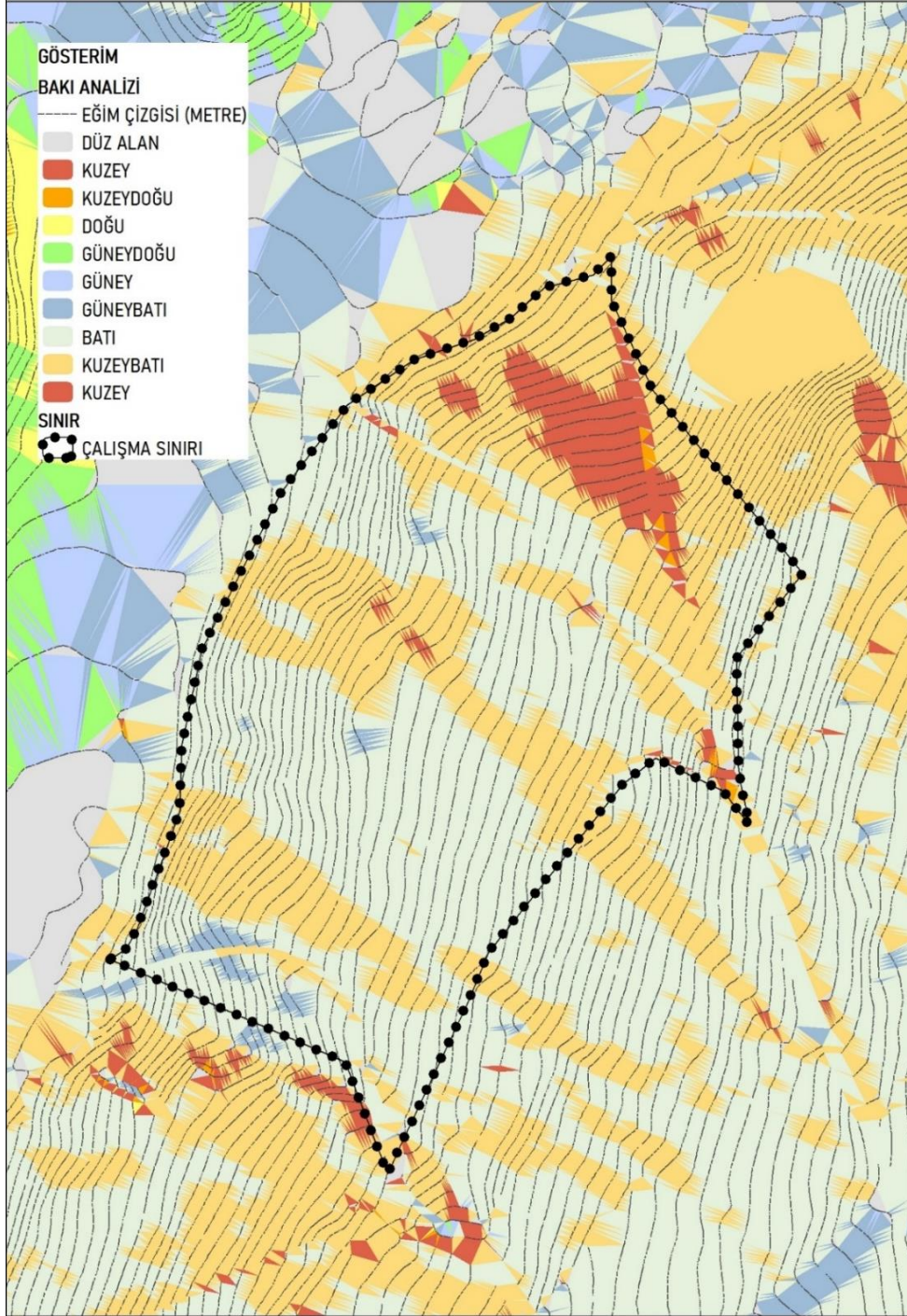
Harita 5. Eşyüksekti Analizi

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



Harita 6. Eğim Analizi

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



Harita 7. Bakı Analizi

6.1. YERLEŞİME UYGUNLUK

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

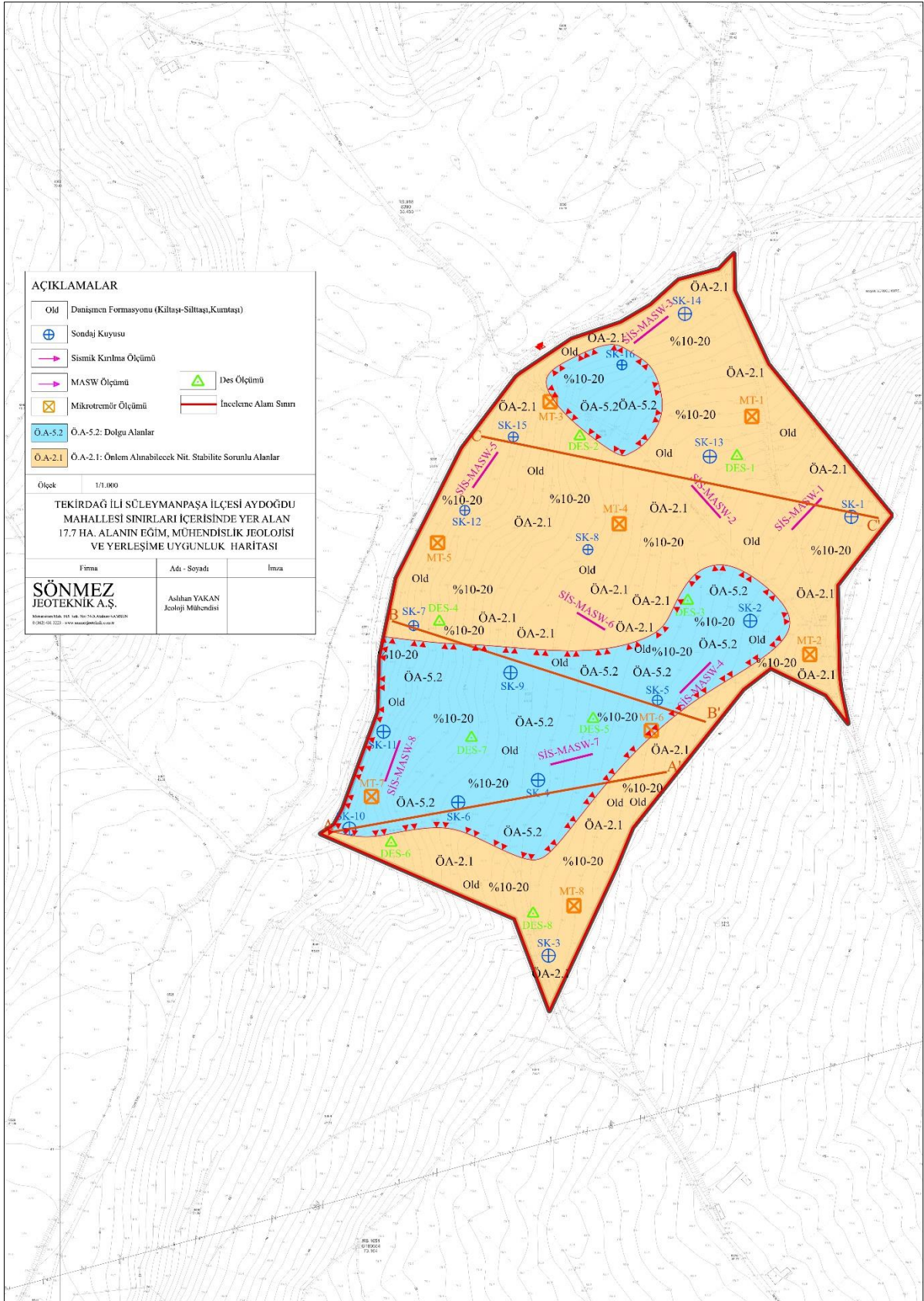
Önemli Alan 5.2 (Ö.A-5.2) Dolgu Alanlarla ilgili; “*inceleme alanında dolgu malzemelerinin kaldırılması sonrasında mühendislik problemlerinin önlenebileceği nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan 5.2 (Ö.A-5.2) (Dolgu Alanlar) olarak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

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

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

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

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



Harita 8. Yerleşime Uygunluk Haritası

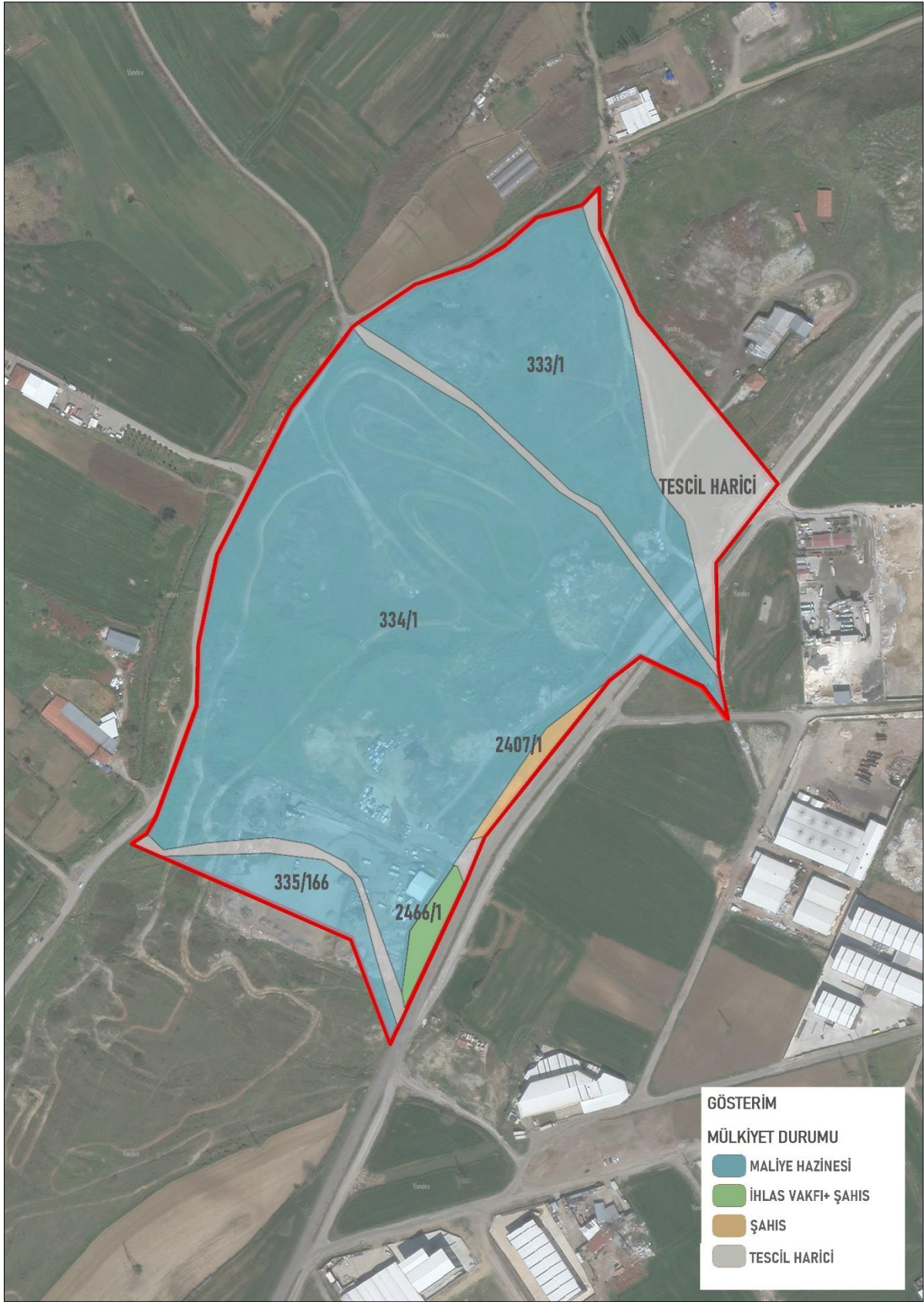
7. FİZİKİ YAPI

7.1. MÜLKİYET DURUMU

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

Tablo 3. Mülkiyet Analizi Dağılımı

MALİK TİPİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
Maliye Hazinesi	155.507,20	87,9%
İhlas Vakfı+ Şahıs	2.021,88	1,1%
Şahıs	1.623,95	0,9%
Tescil Harici Alan	17.836,48	10,1%
TOPLAM ALAN	177.004,51	100,0%



Harita 9. Mülkiyet Analizi

8. PLAN DURUMU

8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

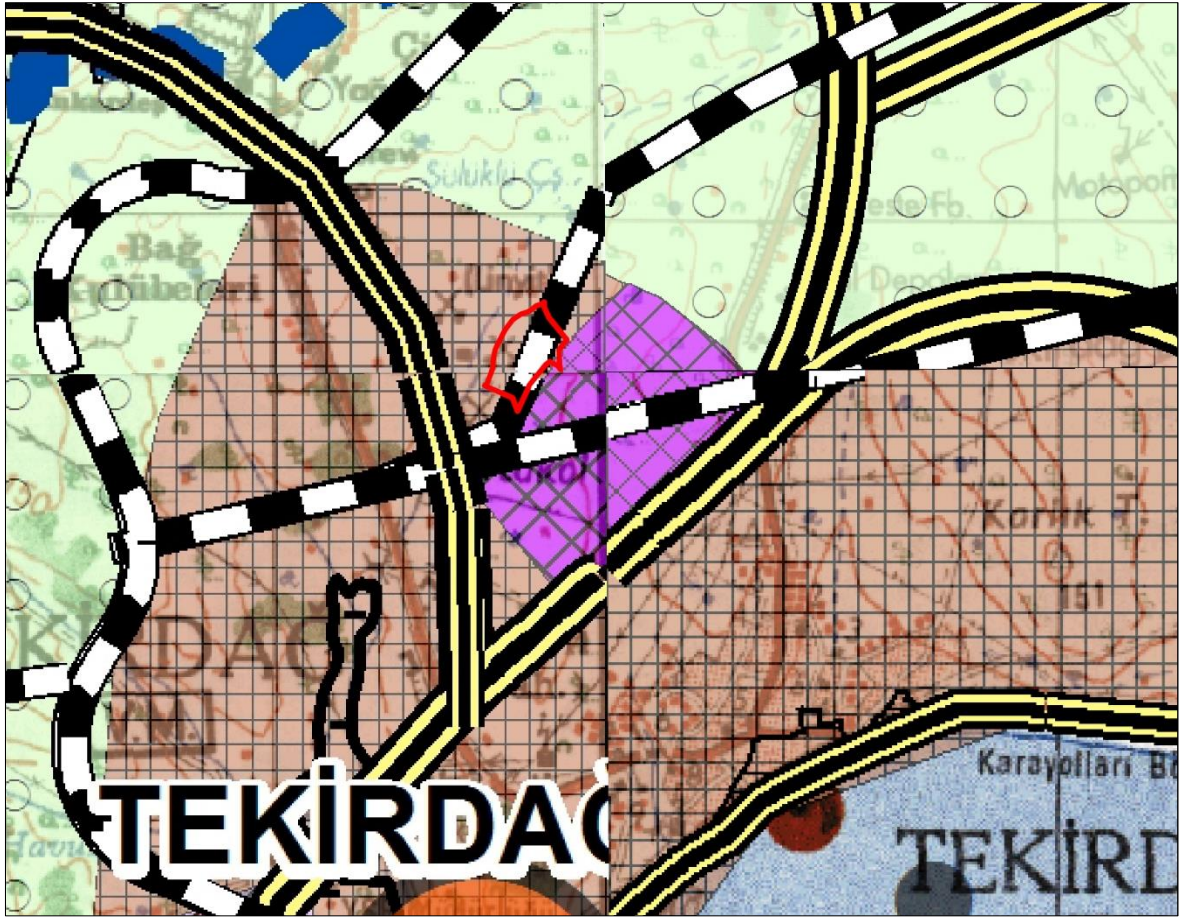
Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik+ Gelişme Alanı)

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

“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları” başlığı altında;

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

b. Bu alanlarda yapılacak nazım ve uygulama imar planlarında, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Doku ve işlevsel özelliği nedeniyle korunması gerekli görülen alanlar için koruma planları yapılır ve projelendirilir.” hükmü yer almaktadır.



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

8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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

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



Harita 11. Planlama Alanının Meri Plan ve Plan Değişikliğindeki Durumu

Ancak 21/10/2014 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde açılan davalarda (2015/871, 2015/952, 2015/1279 ve 2015/978 Esas No'lu dosyalar), anılan mahkemece 21/10/2014 onay tarihli plan değişikliğine "yürütmeyi durdurma kararı" verilmiş, bu Karar sonrasında 07/06/2017 tarihli

Bakanlık Makamının Oluru ile söz konusu alan Tarım Merkezi Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “Toplu İşyerleri” lejandına alınmıştır.



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

Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davalarda (2017/1548 2017/1599 Esas No'lu dosyalar) “Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi, 335 ada, 148-149 nolu parseller ile 3030 ada 12-13 parseller ve 2466 ada 1 parseli kapsayan yaklaşık 20 hektarlık alanda Tekirdağ Ticaret Borsası tarafından Tarım Merkezi Projesine yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07/06/2017 tarihli oluru ile onaylanan “Toplu İşyerleri” amaçlı Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli ÇDP Değişikliğinin iptaline karar verilmiştir.

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

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

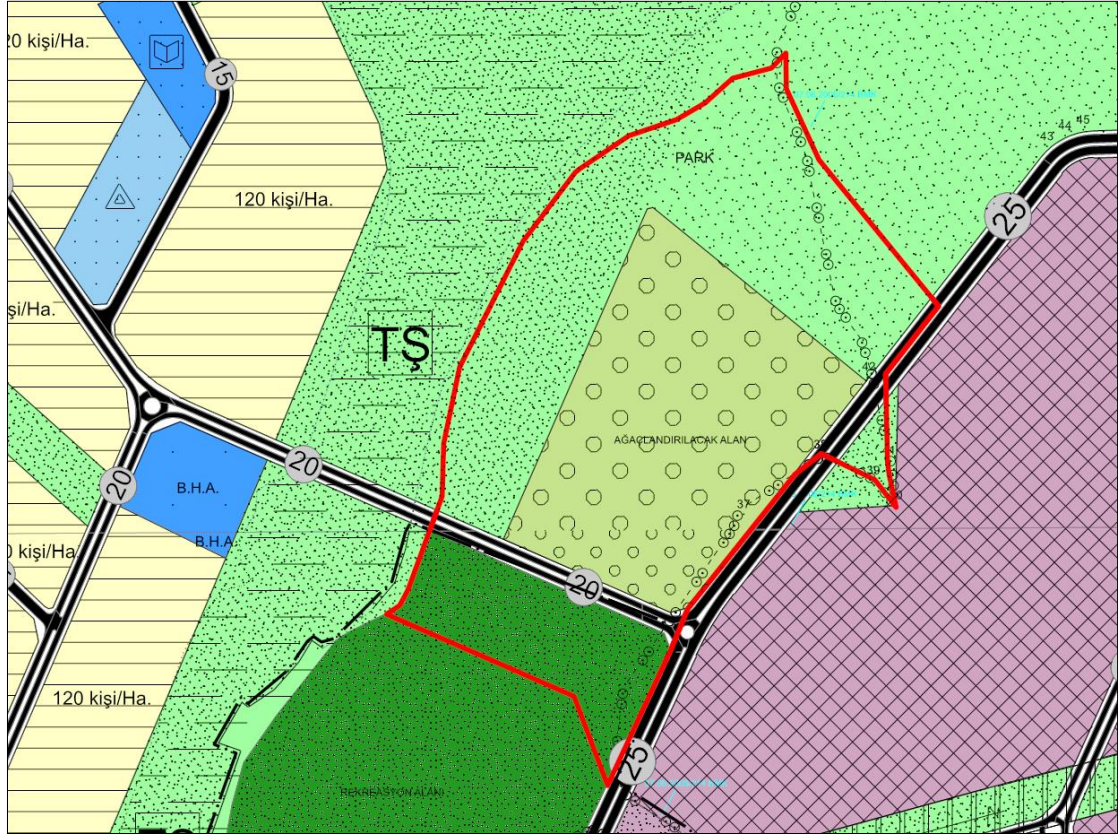
Buna istinaden alanın bir kısmı plansız alanda kalmaktadır.



Harita 13. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

8.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

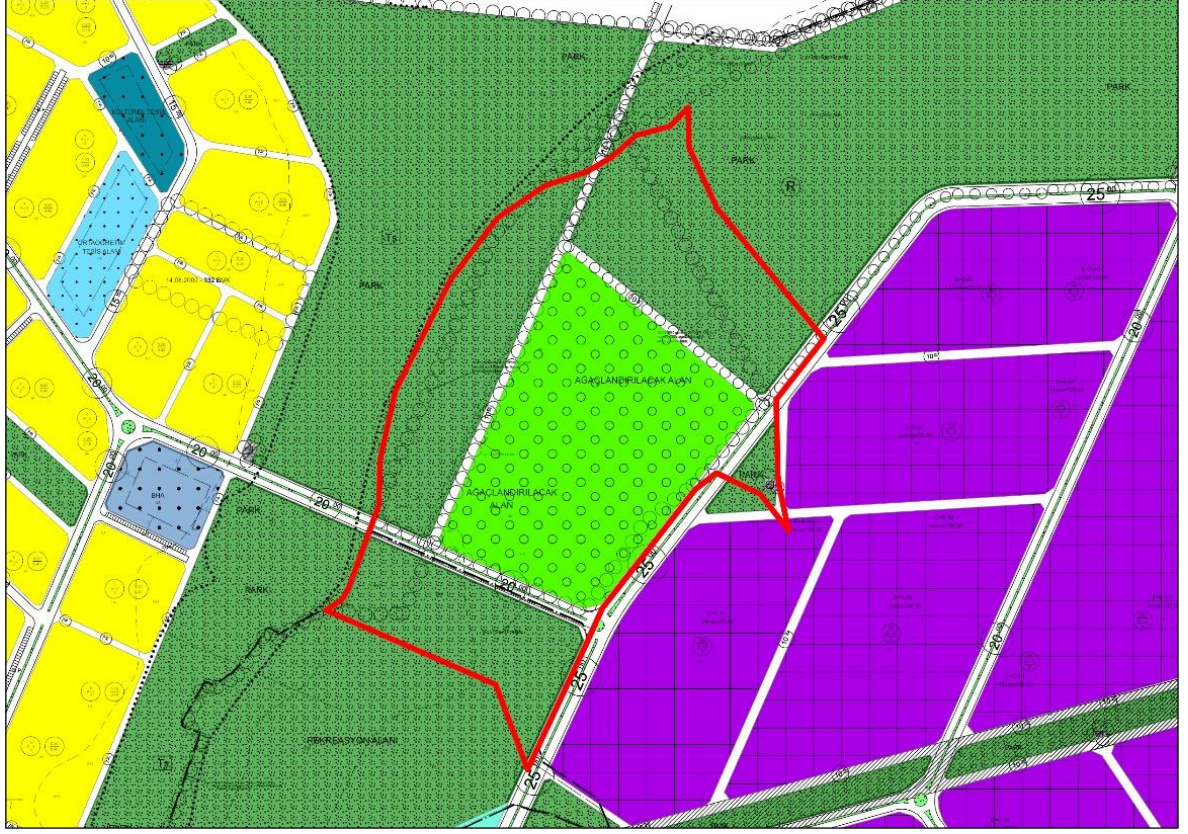
Tekirdağ Merkez ilçesine ait 04.07.2001 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tekirdağ merkezini içine alan kıyı aksı boyunca devam edip, doğuda ikinci konut alanlarını ve batıda yeni gelişme alanlarını içine alan 5.028 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Planlama alanı kısmen “Sanayi Alanı”,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



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

8.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

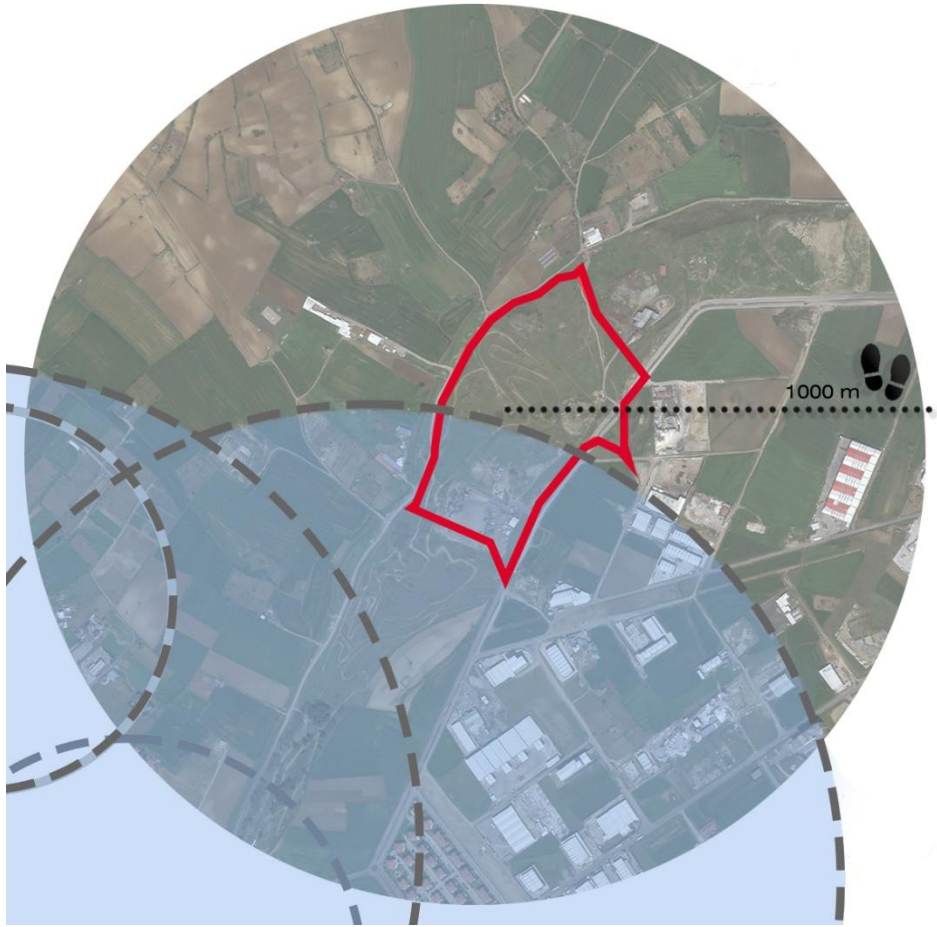
Planlama alanı, 04.07.2001 tasdik tarihli “1/1000 ölçekli Tekirdağ Revizyon İlave Uygulama İmar Planı’nda kısmen “Park”, kısmen “Ağaçlandırılacak Alan”, kısmen “Trafo Alanı”, kısmen “Yol Alanı”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen de “Sanayi Alanı” lejantlarında kalmaktadır.



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

9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI

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



Harita 16. Sosyal Donatı Alanları Erişim Mesafeleri

*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12

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

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

10. PLAN KARARLARI

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

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

Bu kapsamda, bahse konu alanın Bakanlık Makamı riyasetinde, 08.01.2021 tarihinde yapılan Tekirdağ İl Değerlendirme Toplantısında, kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamına alınması gerektiği değerlendirilmiş olup; Süleymanpaşa Belediyesi'nin 26.02.2021 tarih ve 7024 sayılı yazısına istinaden, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi sınırları içerisindeki 17,7 hektarlık alan Bakanlık Makamı'nın 08/03/2021 tarihli ve 462890 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı, *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar"* olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda planlamaya söz konusu olan alan; mahallenin mevcutta köhne ve kullanılamaz durumda yapılarla, altyapısı yetersiz hale gelen sanayi sitesinin altyapı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi ve mevcut alanda yaşayanlar için planlı kentleşmenin sağlanabilmesi adına sağlıklı bir kentsel yapı oluşturulması amacını taşımaktadır.

Planlama çalışmalarında planlama alan sınırında nüfus kararı getirilmemiş ancak planlama alanı çevresinin nüfus ihtiyaçları göz önünde bulundurularak oluşabilecek sosyal ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuştur. Bu kapsam da alan içerisinde belediye hizmet alanı, sağlık tesis alanı, kültürel tesis alanı, teknik altyapı alanı, ibadet alanı ve park alanları oluşturulmuştur.

Planlama çalışmalarında meri plan kararlarındaki mevcut yol kararlarına uyularak; alan içerisinde kuzeydoğu- güneybatı eksenli 25 metre genişliğinde yol ile bu yola dik konumlanan batı- güneydoğu eksenli 20 metre genişliğindeki yol aksları korunmuştur. Bu yollara ek olarak

12 metre ve 10 metre genişliğindeki taşıt yolları kurgulanmıştır. Alan içerisinde 25 metre genişliğinde taşıt yolu, alanın 1. Derece taşıt yolu ve 20 metre genişliğindeki yol 2. Derece taşıt yolunu oluşturmaktadır. Alan içerisinde bulunan 3. Derece taşıt yolları; Küçük Sanayi Alanını çevreleyen 12 metre genişliğindeki taşıt yolu ile alanın güneyinde bulunan ve sosyal donatı alanlarını çevreleyen 10 metre genişliğindeki taşıt yoludur.

Planlama alanı içerisinde Küçük Sanayi Alanı, planın ana kurgusunu oluşturmaktadır. Bu alan, plan sınırları içerisinde erişilebilirliğin en yüksek olduğu kısımda 20 ve 25 metre genişliğinde taşıt yollarına paralel olacak şekilde tek parça halinde kurgulanmıştır. Ayrıca Sanayi alanını çevreleyen 12 metre genişliğinde yol eklenerek alandaki dolaşımın kolaylaştırılması hedeflenmiştir. Belediye Hizmet Alanı, alanın kuzeyinde yer almakta olup erişilebilirliği göz önünde bulundurularak 25 metrelik yol aksına konumlandırılmıştır. Belediye Hizmet Alanı ile Küçük Sanayi Alanı arasında 12 metre taşıt yolu bulunmaktadır. Plan sınırı ile sanayi alanlarının birleştiği kısımlarda ayrılan park alanları tampon görevi üstlenmiştir.

Plan sınırları içerisinde sosyal donatı alanları, alanın güneyinde 20 metrelik taşıt yoluna paralel olacak şekilde kurgulanmıştır. Kültürel Tesis, Sağlık Alanı ve Cami fonksiyonları yerleştirilmiştir. Bu fonksiyonların bir arada olmasının, alanda yaya sirkülasyonu oluşturacağı düşünülmüş bölgede açık yeşil alan kurgulanmıştır.

Alanın güneyinde 5.295 m² büyüklüğe sahip ticaret alanı bulunmaktadır. Donatı alanları ile ticaret alanının arasında dolaşımının sağlanabilmesi için, 10 metre genişliğinde yol ve 18 araç kapasiteli cep otoparkı kurgulanmıştır. Alan içerisinde bölge ihtiyaçlarının karşılaması amacı ile bir teknik altyapı alanı ile bakım akaryakıt istasyonu kararlaştırılmıştır. Bu alanlar, planlama alanı içerisinde erişimi yüksek noktalara yerleştirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı alan kullanım kararları bu doğrultuda oluşturulmuş olup, alan büyüklükleri tabloda yer almaktadır. Bu kapsamda Kentsel Çalışma Alanı 135.665 m² alan büyüklüğüne sahip olup, planlama alanının %76,64'ünü kapsamaktadır. Alanın %3,17'si sosyal altyapı alanı ve %5,26'sı açık ve yeşil alanları ifade etmektedir. Bu şekilde toplam donatı alanları planlama alanının %8,44'lük kısmını oluşturmaktadır. Alanda %14,92 oranında teknik altyapı alanı ayrılmıştır.

Tablo 4. Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
TİCARET ALANI	1	5.295	2,99%
BAKIM AKARYAKIT ALANI	1	3.866	2,18%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	1	117.870	66,59%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	8.634	4,88%
TOPLAM TAHSİS ALANI	4	135.665	76,65%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1	1.684	0,95%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	1.721	0,97%
İBADET ALANI	1	2.214	1,25%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	3	5.619	3,17%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	6	9.312	5,26%
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	6	9.312	5,26%
TOPLAM DONATI ALANI		14.930	8,44%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Adet	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
YOL	-	23.121	13,06%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	3	3.288	1,86%
TOPLAM TEKNİK ALTYAPI	3	26.409	14,92%
TOPLAM ALAN		177.004	100,00%

10.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.1.1. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde; “şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlar” olarak ifade edilmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde, 117.870 m² alan büyüklüğüne sahip “Küçük Sanayi Alanı” bulunmaktadır.

10.1.2. Ticaret Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 5.295 m² alan büyüklüğüne sahip “Ticaret Alanı” bulunmaktadır. Ticaret Alanı, donatı alanları ve Akaryakıt İstasyonu ile aynı bölgede bulunmakta olup, bölgenin ihtiyaçları karşılaması planlanmıştır.

10.1.3. Bakım ve Akaryakıt Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 3.866 m² alan büyüklüğüne sahip “Bakım ve Akaryakıt Alanı” bulunmaktadır.

10.1.4. Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 8.634 m² alan büyüklüğüne sahip “Belediye Hizmet Alanı” bulunmaktadır.

10.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

10.2.1. Sağlık Tesisi Alanları

10.2.1.1. Sağlık Tesisi Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 1.684 m² alan büyüklüğüne sahip “Sağlık Tesisi Alanı” bulunmaktadır.

10.2.2. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

10.2.2.1. Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 1.721 m² alan büyüklüğüne sahip “Kültürel Tesis Alanı” bulunmaktadır.

10.2.3. İbadet Alanları

10.2.3.1. İbadet Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 2.214 m² alan büyüklüğüne sahip “İbadet Alanı” bulunmaktadır.

10.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

10.3.1. Açık ve Yeşil Alan

Planlama alanı sınırları içerisinde 6 adet “Açık ve Yeşil Alan” fonksiyonu planlanmıştır. Açık ve Yeşil Alanları Küçük sanayi alanı ile tampon görevi üstelenecek şekilde yerleştirilmiştir. Ticaret Alanının çevresindeki açık ve yeşil alanlar ise meri plan kararlarının devamlılığını sağlamak amacı ile korunmuştur. Park alanlarının toplam büyüklüğü 9.312 m²’dir.

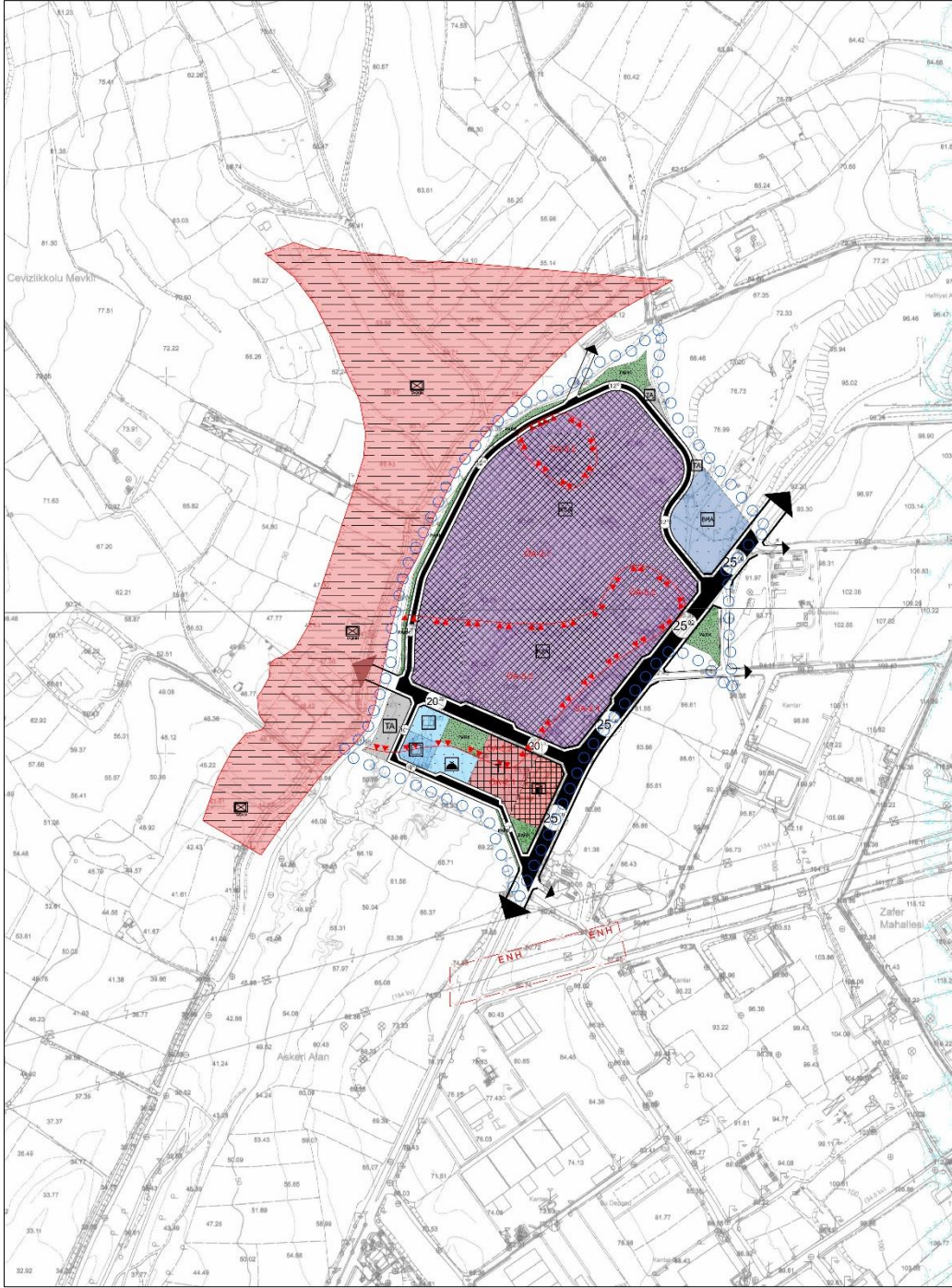
10.4. TEKNİK ALTYAPI

10.4.1. Karayolları

Planlama alanı sınırları içerisinde ulaşımı sağlayan taşıt yolları 4 kademede incelenmiştir. Planlama alanının ana akslarını oluşturan 25 metre genişliğinde ve 20 metre genişliğindeki taşıt yolları alanın 1. ve 2. derece taşıt yollarını oluşturmakta olup, bu akslar meri plan kararlarına uyum gösterecek şekilde korunmuştur. Alandaki dolaşımı sağlamak amacı ile planlama alanına 12 metre ve 10 metre genişliğinde 3. Derece taşıt yolları eklenmiştir. Bu kapsamda alanın %13,06'sı ulaşımın sağlanabilmesi amacı ile karayoluna ayrılmıştır.

10.4.2. Teknik Altyapı

Planlama alanı sınırları içerisinde 3 adet 3.288 m² alan büyüklüğüne sahip "Teknik Altyapı Alanı" bulunmaktadır.



Harita 17. 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi, Muhtelif Parsellere Ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/5000 lekli Revizyon Nazım İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil -34- sayfadır.

...../...../.....