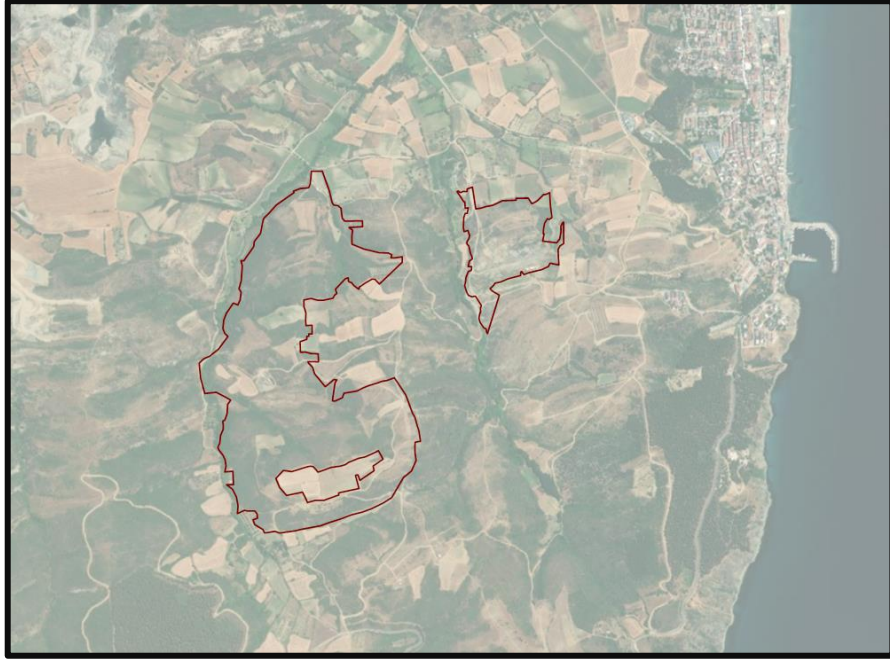




TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi 1 ve 2 No.lu Gecekondü Önleme Bölgesi
İçerisinde Kalan Alana Yönelik “Kentsel Gelişme Alanı” Amaçlı)





İçindekiler

1 GİRİŞ	4
2 ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	5
2.1 KONUM VE İDARİ YAPILANMA.....	5
2.2 ULAŞIM VE ERİŞİLEBİLİRLİK.....	7
2.3 İDARİ YAPI VE SINIRLAR	8
2.4 SOSYO- DEMOGRAFİK YAPI	11
2.4.1 NÜFUS YAPISI VE BÜYÜME.....	11
2.5 EKONOMİK YAPI.....	15
2.6 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	16
2.7 AFET DURUMU VE DEPREMSELLİK.....	18
2.8 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	20
2.9 TARIM VE ORMAN ALANLARI.....	23
2.10 ARAZİ KULLANIM VE YAPILAŞMA.....	31
2.11 MÜLKİYET ANALİZİ.....	32
3 MERİ PLAN KARARLARI	33
3.1 MERİ 1/100.000 TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100 000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI	33
4 TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	35

Şekil Listesi

Şekil 1: Planlama Alanının Tekirdağ İli İçindeki Konumu	5
Şekil 2: Planlama alanının Tekirdağ İl Merkezi ile Olan İlişkisi	6
Şekil 3: Tekirdağ İli Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları.....	7
Şekil 4: Planlama alanı üst ölçek ulaşım bağlantıları	8
Şekil 5: Planlama alanının belediye sınırları içindeki yeri.....	9
Şekil 6: Planlama alanını yer aldığı Kumbağ Mahallesi sınırları.....	9
Şekil 7: Gecekondur Önleme Bölgesi Alanı İlanı	10
Şekil 8: Tekirdağ İli Nüfus Dağılımı Haritası	11
Şekil 9 Süleymanpaşa İlçesi, 2023 yılı Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı	13



Şekil 10 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2023(endeksa.com)	14
Şekil 11: Türkiye Depremsellik Haritası	19
Şekil 12: Tekirdağ Deprem Bölgeleri Haritaları	19
Şekil 13 Yerleşime Uygunluk Haritası.....	22
Şekil 14 Tarım ve Orman Alanları	23
Şekil 15 İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün 14.12.2022 tarih ve 6598303 sayılı yazısı	26
Şekil 16 Tekirdağ Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarih 825700 sayılı yazısı.....	27
Şekil 17 Tekirdağ Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.05.07.2024 tarih 14899658 sayılı yazısı.....	28
Şekil 18 Tekirdağ Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2025 tarih 17629069 sayılı yazısı.....	29
Şekil 19 Tekirdağ Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2025 tarih 17629062 sayılı yazısı.....	30
Şekil 20: Mevcut Arazi Kullanımı	31
Şekil 21: Mülkiyet Analizi	32
Şekil 22: 1/100.000 Çevre Düzeni Planı	33
Şekil 23: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği	35
Şekil 24: Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri ve Lejantı	36

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2022(endeksa.com)	14
Grafik 2 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Eğrisi (https://tr.climate-data.org/)	17
Grafik 3 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Yağış Eğrisi (https://tr.climate-data.org/)	17

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Tekirdağ İli, 2024 Yılı İlçelere Göre Nüfus Dağılımı	11
Tablo 2 Süleymanpaşa İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	12
Tablo 3 Mülkiyet Bilgisi.....	32



1 GİRİŞ

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 56,69 ha ve 11,2 ha büyüklüğündeki alanlarda; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konut sahibi olmayan vatandaşların ucuz konut sahibi olabilmesi adına planlı arsa ve bu arsalarda konut üretimi ile çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 06/11/2024 tarih ve 708875 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi 1 No.lu Revize Gecekondur Önleme Bölgesi" ve 23/02/2024 tarih, 572392 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi 2 No.lu Gecekondur Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanı söz konusu **"1 No.lu Revize Gecekondur Önleme Bölgesi'nin tamamını (56,69 ha) ve 2 No.lu Gecekondur Önleme Bölgesi'nin bir kısmını (10,26 ha)** olmak üzere 2 ayrı alanı kapsamakta olup toplam planlama alanı alan büyüklüğü 66,96 hektar büyüklüğündedir.

Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklemlendiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır. Hızlı nüfus artışı ve beraberinde getirdiği konut ihtiyacını karşılayabilmek, sağlıksız ve yasal olmayan yapılaşmanın önüne geçilmesi, çağdaş şehircilik anlayışıyla konut üretiminin sağlanarak konut ihtiyacının karşılanması amacıyla Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanması ihtiyacı doğmuştur.

Bu doğrultuda plan çalışmalarına altlık teşkil etmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan kurum görüşü talebinde bulunulmuş ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler ile planlamaya konu alanlardaki eşikler göz önünde bulundurularak planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyacına yönelik kamusal kullanım alanlarını üretmek amacıyla; planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi içinde yer alan planlama alanı Gecekondur Önleme Bölgesinin bir kısmını oluşturmakta olup yaklaşık 66.96 hektar büyüklüğünde alan için plan çalışmaları yürütülmüştür.

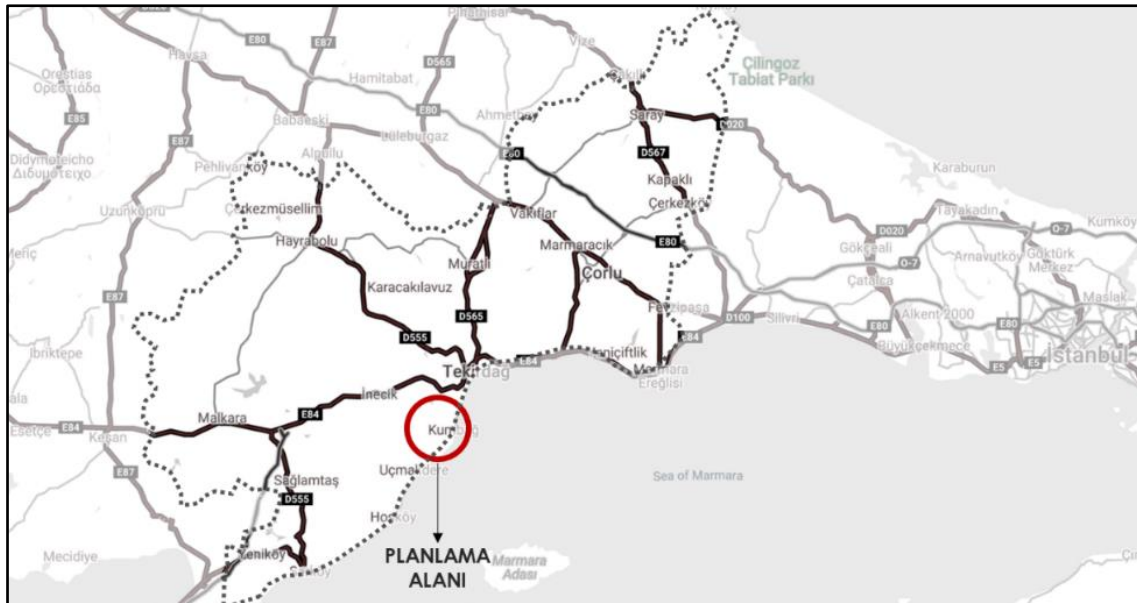
2 ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1 KONUM VE İDARİ YAPILANMA

Planlama alanının yer aldığı Tekirdağ İli; Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. Tekirdağ 41° 34' 52" - 40° 52' 53" - 41° 35' 28" – 40° 32' 23" kuzey enlemleri ile 28° 09' 14" - 26° 42' 42" – 28° 08' 34" – 26° 54' 24" doğu boylamları arasındadır. 6.313 km² yüzölçümüne sahip ilin denizden yüksekliği 0–200 m arasındadır.

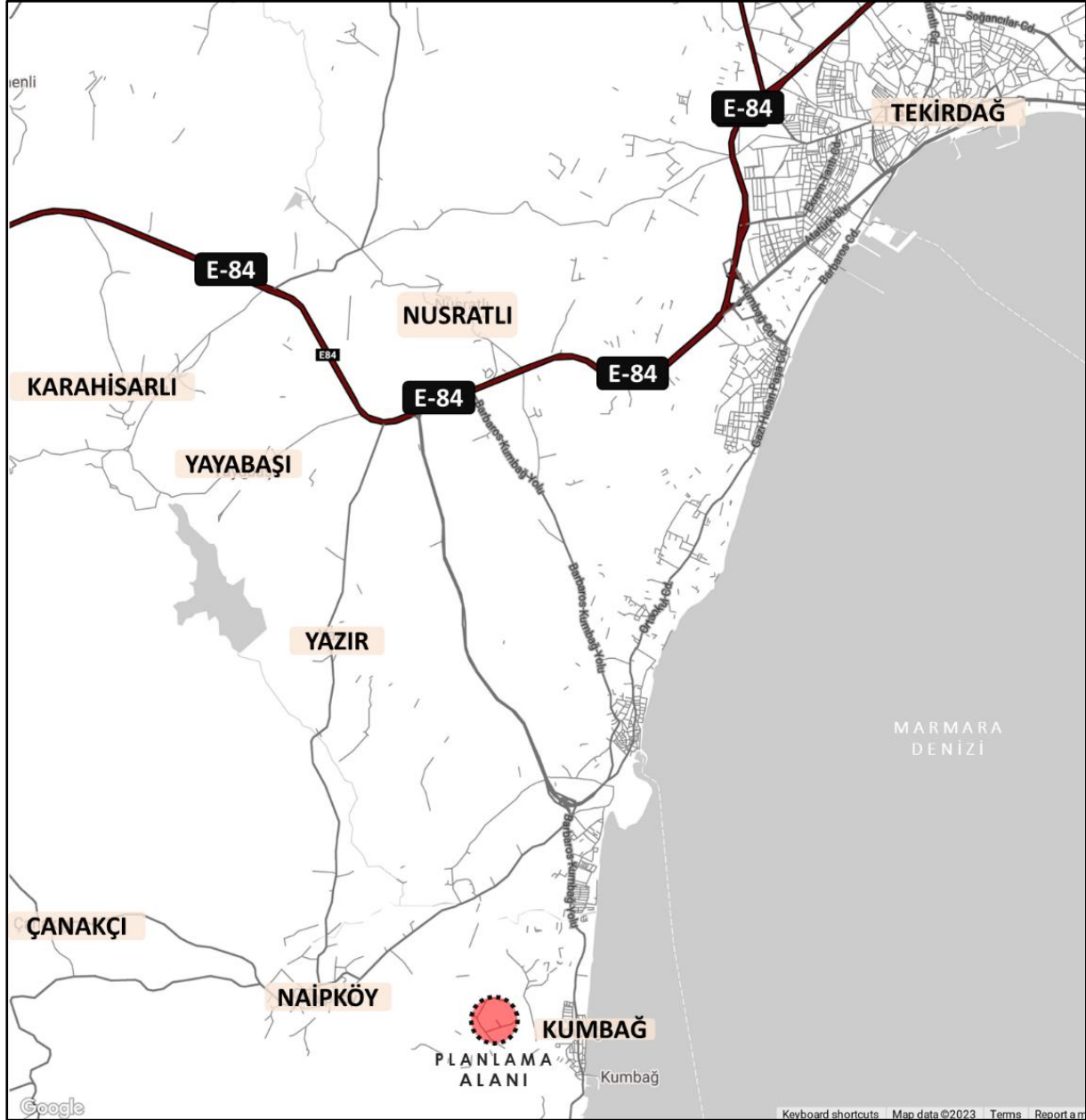
Tekirdağ İli, Marmara Bölgesinin Kuzeybatısında yer almaktadır. İl doğusunda İstanbul, batısında Edirne, kuzeyinde Kırklareli ile komşu olup güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 1,5 km. bir kıyısı vardır. Tekirdağ Düzey-2 bölgelerine göre TR21 bölgesi içinde Edirne ve Kırklareli ile birlikte bir bölge oluşturmaktadır. Coğrafi konumu itibarıyla önemli metropollere yakınlığı, İstanbul ve Avrupa arasında köprü durumunda olması önemli bir odak noktası olmasında önem taşımaktadır.

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Süleymanpaşa İlçesi; Tekirdağ İlinin merkez ilçesidir. Kuzeyinde Hayrabolu ve Muratlı ilçeleri, batısında Malkara ve Şarköy ilçeleri, doğusunda Çorlu İlçesi yer almakta; güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Tekirdağ İli İçindeki Konumu

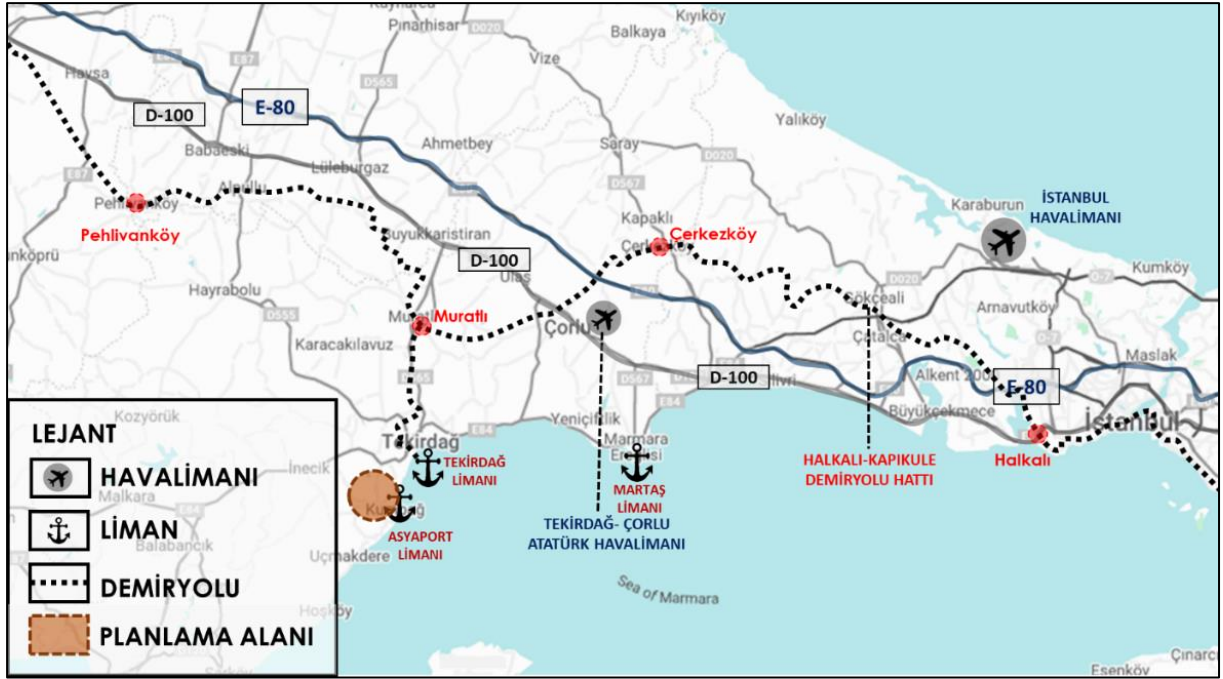
Planlama alanının kent içindeki konumu ve çevresi ile olan ilişkisi incelendiğinde; Tekirdağ kent merkezine kuş uçuşu yaklaşık 13 km mesafede, Türkiye'nin en büyük konteyner limanı olan Asyaport'a yaklaşık 3,8 km mesafede, Kumbağ Mahallesi içinde bulunan yerleşim alanlarına yaklaşık 1,5 km mesafededir.



Şekil 2: Planlama alanının Tekirdağ İl Merkezi ile Olan İlişkisi

2.2 ULAŞIM VE ERIŞİLEBİLİRLİK

Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arasında bağlantı sağlayan D-100 karayolu ile TEM otoyolu; Tekirdağ İli sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 karayolundan İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşmaktadır.



Şekil 3: Tekirdağ İli Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları

Süleymanpaşa İlçesi, ulaşım açısından oldukça gelişmiş bir konumdadır. Kara yolu, demiryolu ve deniz yolu gibi çeşitli ulaşım seçenekleriyle kolayca erişilebilir. Kara yolu bağlantıları açısından, ilçe E-84 ve D-100 karayollarının kesişim noktasında yer alır. Bu karayolları, ilçeyi çevre illere ve Türkiye'nin diğer bölgelerine bağlar. İlçe sınırları içinde de geniş bir karayolu ağı bulunur, bu da şehir içi ulaşımı kolaylaştırır.

Planlama alanının yer aldığı Süleymanpaşa kent merkezine erişimi sağlayan en önemli karayolu bağlantıları E-84, D-555 ve D-565 karayollarıdır. Özellikle E-84 karayolu, Silivri'den ayrılarak sahil üzerinden kent merkezine ulaşmaktadır. Aynı şekilde bu karayolu, Malkara üzerinden Keşan'a erişimi sağlamaktadır. Planlama alanından sahile ve Asyaport limanına planlama alanından ulaşımı sağlayan ana aks Mürefte Barbaros yoludur. Bu yola planlama alanından stabilize yollar ile bağlantı sağlanabilmekte olup planlama alanı içerisinde yalnızca toprak yollar bulunmaktadır.

Planlama alanının denizyolu bağlantılarına bakıldığında; Tekirdağ Limanı'na 13 km, Martaş Marmara Ereğlisi Limanı'na 43 km, Asyaport Limanı'na 4 km mesafede yer almaktadır. Limanlar ile olan bağlantılar demiryolu ve karayolu bağlantıları ile sağlanmaktadır.



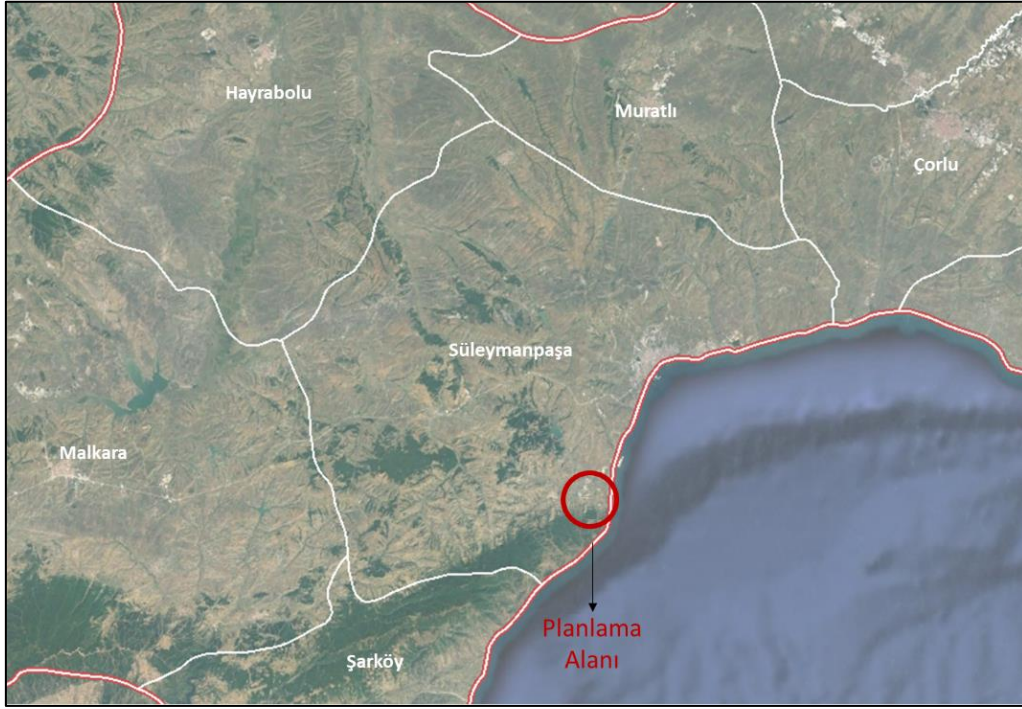
Şekil 4: Planlama alanı üst ölçek ulaşım bağlantıları

2.3 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

6 Aralık 2012 tarihinde, Resmî Gazetede yayınlanan 6360 sayılı kanunun 2. maddesi 24. bendi ile Tekirdağ ilinde, Tekirdağ Belediyesinin mahalleleri merkez olmak üzere, Tekirdağ Merkez ilçe sınırları içerisindeki köyler ile belediyelerden oluşan Süleymanpaşa ilçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur.

Planlama alanı Süleymanpaşa İlçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. 2 ayrı alandan oluşan planlama alanı toplam alan büyüklüğü yaklaşık 66.96 hektardır.

Planlama alanının yer aldığı Süleymanpaşa İlçesi toplam 78 mahalleden oluşmakta olup; planlama alanı Kumbağ Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 5: Planlama alanının belediye sınırları içindeki yeri



Şekil 6: Planlama alanını yer aldığı Kumbağ Mahallesi sınırları

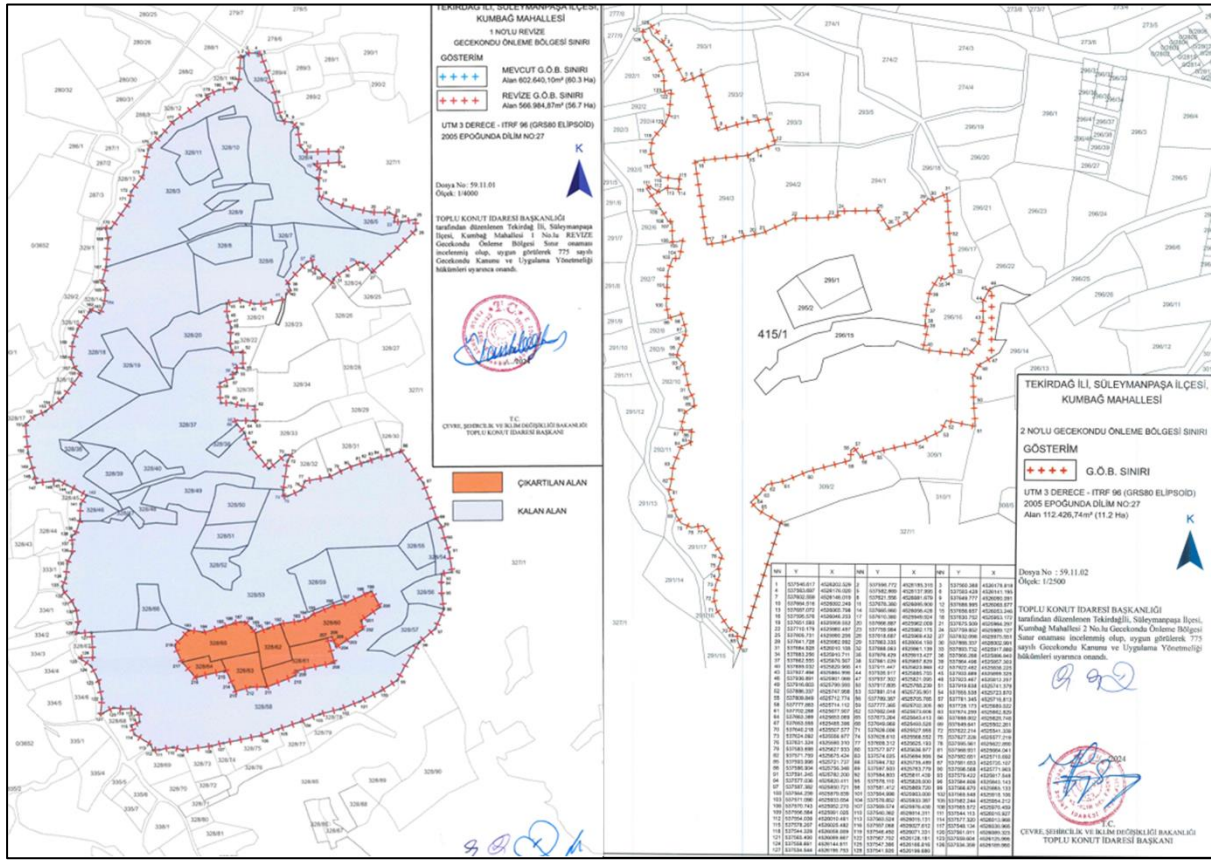


TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU
(Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi 1 ve 2 No.lu Gecekondu
Önleme Bölgesi İçerisinde Kalan Alana Yönelik "Kentsel Gelişme Alanı" Amaçlı)



Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Kumbağ Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanları; 06/11/2024 tarih ve 708875 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi 1 No.lu Revize Gecekondu Önleme Bölgesi" ve 23/02/2024 tarih, 572392 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi 2 No.lu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilen alanların bir kısmı planlama çalışmalarına konu edilmiştir.

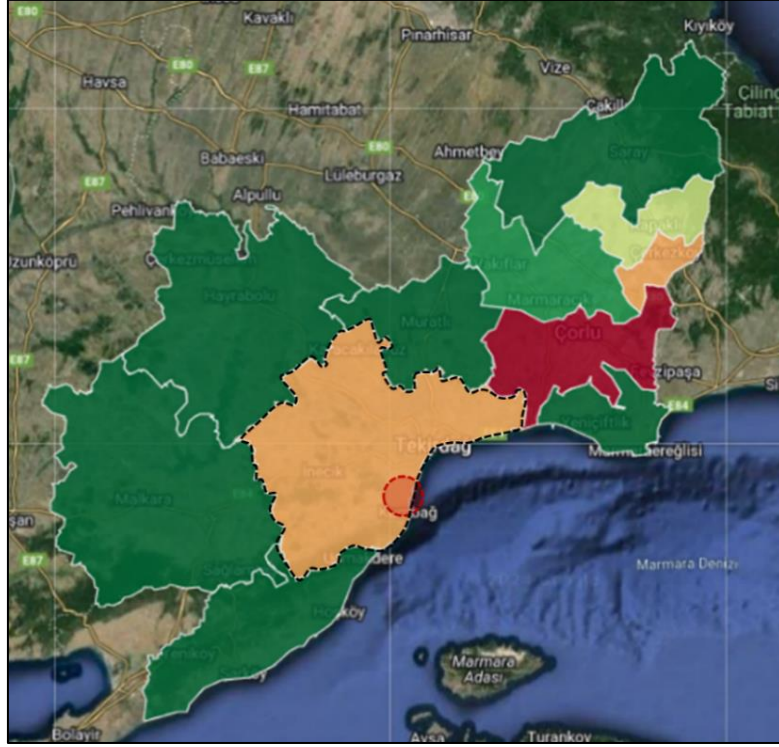


Şekil 7: Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı İlanı

2.4 SOSYO- DEMOGRAFİK YAPI

2.4.1 NÜFUS YAPISI VE BÜYÜME

Tekirdağ İlinin 2024 yılında toplam nüfusu 1.187.162 kişidir. Merkez ilçesi olan Süleymanpaşa, Çorlu'dan sonra 2. en kalabalık ilçesidir. Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi'nin 2024 yılı nüfus verilerine göre nüfusu, **223.068** kişidir.



Şekil 8: Tekirdağ İli Nüfus Dağılımı Haritası

Tablo 1 Tekirdağ İli, 2024 Yılı İlçelere Göre Nüfus Dağılımı

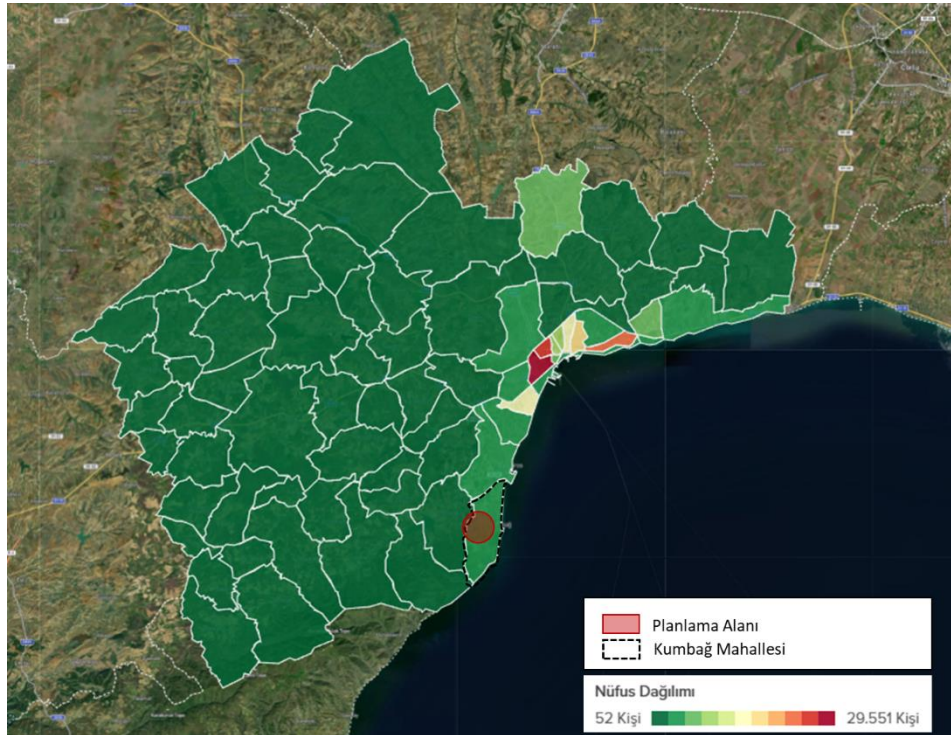
Yıl	İlçe	Toplam Nüfus
2024	Çorlu	300.296
2024	Süleymanpaşa	223.068
2024	Çerkezköy	218.926
2024	Kapaklı	147.610
2024	Ergene	68.526
2024	Malkara	50.727
2024	Saray	51.275
2024	Şarköy	34.091
2024	Marmaraereğlisi	32.104
2024	Hayrabolu	30.084
2024	Muratlı	30.455



İlçe bazında nüfus yapısına bakıldığında, kadın-erkek nüfus oranının %50.38 erkek, %49,62 kadındır. Yaşlı/genç oranlarında ise, %31 genç, %52 orta, %17 yaşlı nüfus bulunmaktadır. Ayrıca ilçe nüfusunun 2013 yılından 2023 yılına dek düzenli olarak artış gösterdiği görülmektedir. 2020 yılında ilçe nüfusunda azalma görülse de 2021 yılında tekrar bir artış olmuştur.

Tablo 2 Süleymanpaşa İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Yıl	Süleymanpaşa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2013	179.239	91.534	87.705
2014	182.522	93.35	89.172
2015	187.727	95.829	91.898
2016	191.864	97.452	94.412
2017	196.031	99.633	96.398
2018	199.96	101.786	98.174
2019	204.001	104.52	99.481
2020	203.617	102.559	101.058
2021	210.547	106.592	103.955
2022	215.558	109.108	106.450
2023	219.230	110.456	108.774
2024	223.068	112.341	110.727



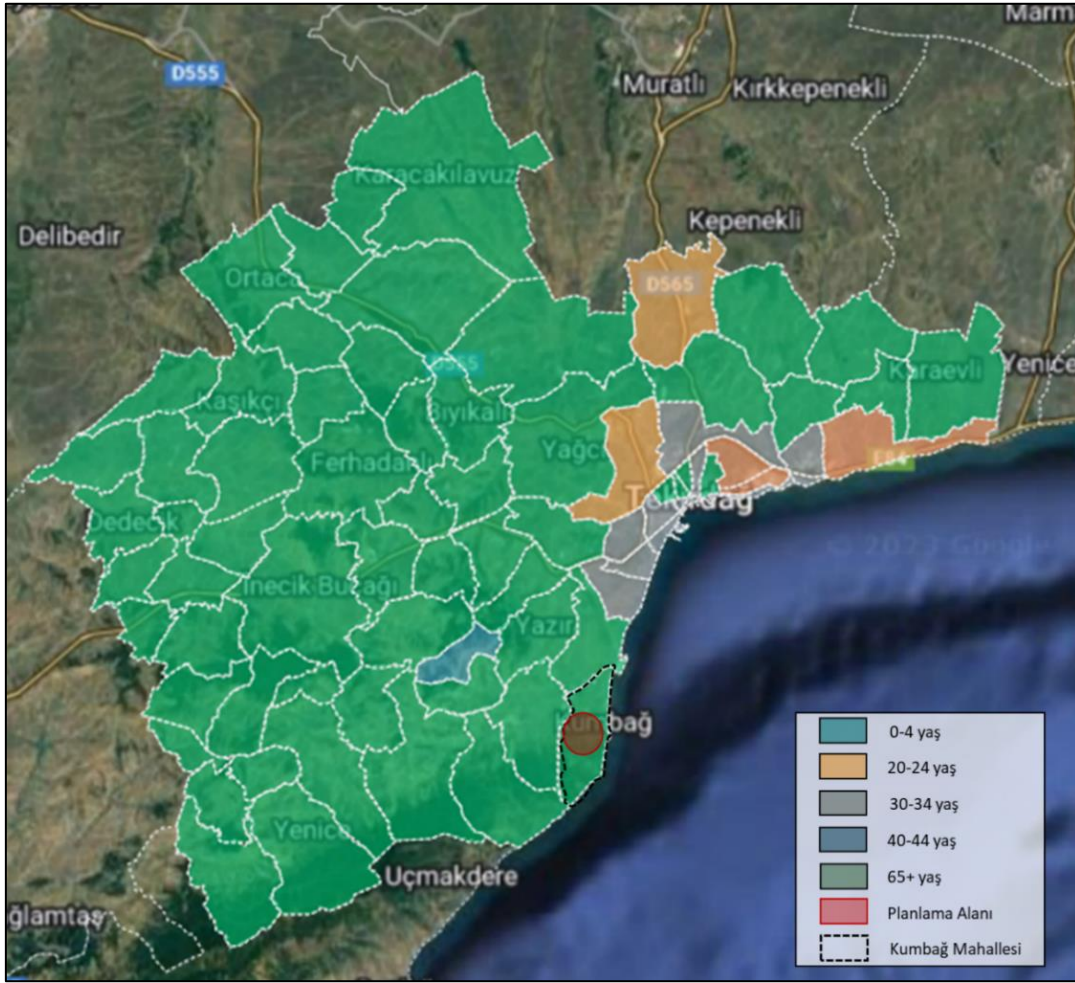


Şekil 9 Süleymanpaşa İlçesi, 2023 yılı Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı

Planlama alanının yer aldığı Kumbağ mahallesinin 2024 yılı güncel nüfusu 3.462 kişidir. Mahallede kadın-erkek oranlarına bakıldığında, ilçeden farklı olarak %50,34 kadın, %49,66 erkek nüfusu vardır.

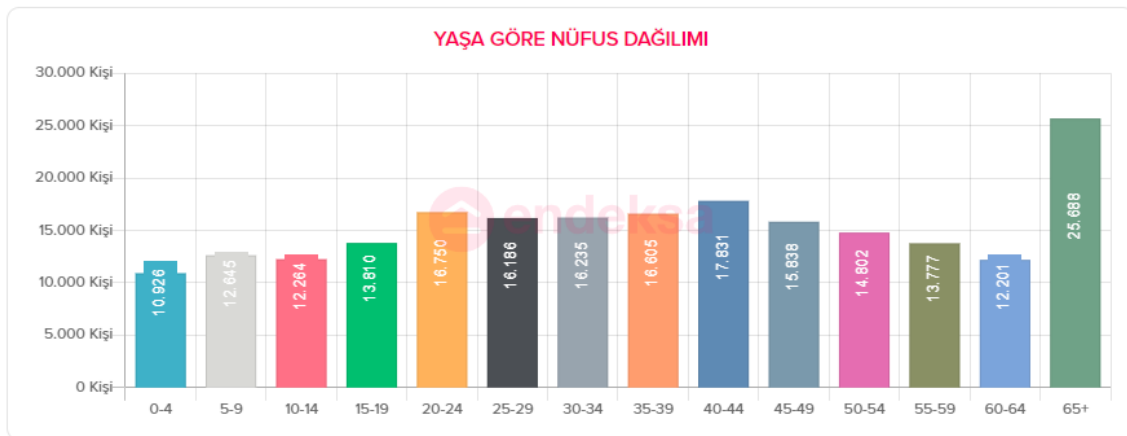
Bunun yanı sıra Süleymanpaşa İlçesi, Tekirdağ ilinin bir ilçesi olmasının yanı sıra İstanbul'a yakınlığı nedeniyle İstanbul ile Balkanlar arasında önemli bir ulaşım ağına sahip stratejik bir öneme de sahip bir bölgede yer almaktadır. Karayolu ve demiryolu bağlantıları, bölgenin uluslararası taşımacılık ve transit ticaret için stratejik bir geçiş noktası olmasını sağlar. Türkiye'nin en büyük ikinci limanı olan Tekirdağ Limanı'na ev sahipliği yapan ilçe, Türkiye'nin dış ticaretinin önemli bir kapısıdır ve ülkenin lojistik ağının bir parçasını oluşturur.

İlçe, sahil şeridi ve doğal güzellikleriyle turistik potansiyele sahiptir. Turizm, bölge ekonomisine katkıda bulunur ve turistik tesisler bölgenin önemini artırır.



Şekil 10 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2023(endeksa.com)

İlçe ve mahallelerin yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde il genelinde 65+ yaş aralığının daha çoğunlukta olduğu, Kumbağ Mahallesinde ise 65 yaş ve üstü nüfusun çoğunlukta olduğu görülmektedir.



Grafik 1 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2022(endeksa.com)



2.5 EKONOMİK 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.

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.

Süleymanpaşa İlçe ekonomisi, toprağa dayalı tarım, hayvancılık, bölgesel ve transit turizm, üretim ve hizmet sektörleri ağırlıktadır. İlçede yer alan 2 adet liman ve tuğla fabrikaları da ekonomi için önem arz etmektedir. 2015 yılı itibari ile ilçede 21 adet banka, 18 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 3 adet Su Ürünleri Kooperatifi, 2 adet Sulama Kooperatifi bulunmaktadır. (tekirdag.ktb.gov.tr)

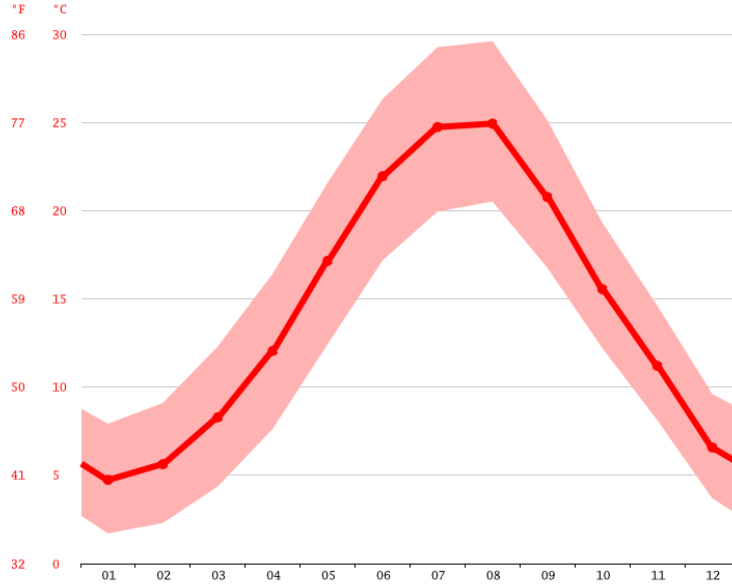
2.6 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Sıcaklık ortalamaları ve nemlilik oranı dikkate alındığında Süleymanpaşa İlçesinin iklimi, ılıman yarı nemli olarak nitelenebilir. İlçenin Marmara kıyılarında Akdeniz iklimi, iç kısımlarda ise karasal iklim hüküm sürer. Kıyı kısımlardan iç kesimlere doğru girildikçe yaz mevsimi daha kurak, kış mevsimi daha soğuk geçer. Yaz süresince görülen kuraklık ara sıra gök gürültüsü ile yağın yağmurlarla ortadan kalkar. Yağışlar kış ve ilkbaharda yoğunlaşırken, kış aylarında kar yağışı görülebilir. Süleymanpaşa İlçesi nemlilik indekslerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı nemli iklim tipine girmektedir. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejimi kategorisinde bulunmaktadır. Akdeniz ikliminin etkileri görülen Süleymanpaşa İlçesinde sahil şeridinde yazlar sıcak kışlar ılıktır. Süleymanpaşa'da toprağa düşen yağış genellikle yağmurdur. İklimin ılıman oluşu tarımı kolaylaştırır.

Sıcaklık: Süleymanpaşa İlçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 13,9 derecedir. İlçenin en soğuk ayı ortalama 6 derece ile Ocak ve Şubat, en sıcak ayı 23,5 derece ile Ağustos'tur.

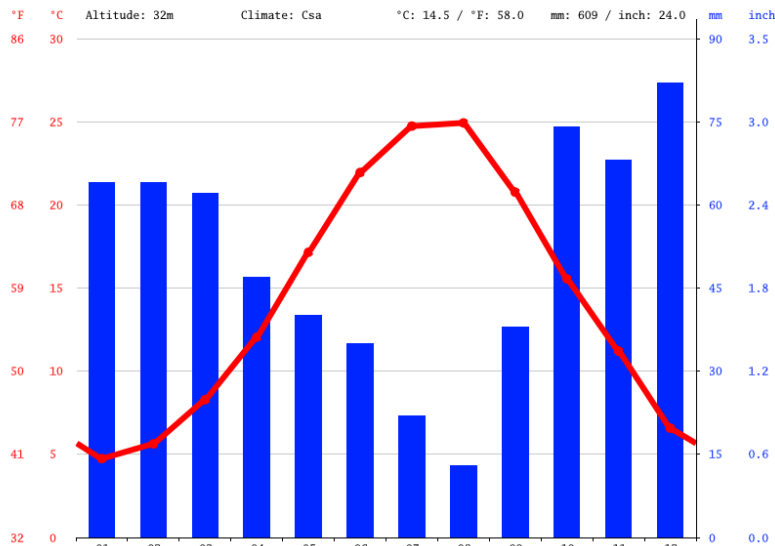


Süleymanpaşa'da en sıcak ile en soğuk ay arasındaki ortalama sıcaklık farkı 17,5 derecedir.



Grafik 2 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Eğrisi (<https://tr.climate-data.org/>)

Yağış: Süleymanpaşa, yıllık ortalama 565 mm yağış almaktadır. Yağışın büyük bir bölümü kış mevsiminde gerçekleşmektedir. En yağışlı ay 79,6 mm ile Aralık en az yağışlı ay ise 17,4 mm ile Ağustos'tur.



Grafik 3 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Yağış Eğrisi (<https://tr.climate-data.org/>)

Rüzgârlar: Süleymanpaşa yaz, kış çok rüzgârlıdır. İlçede rüzgâr hızı yıllık ortalama 4,1 m/sn'dir. Kış mevsiminde batıdan gelen alçak basınç etkili olur. İlçede hâkim rüzgâr



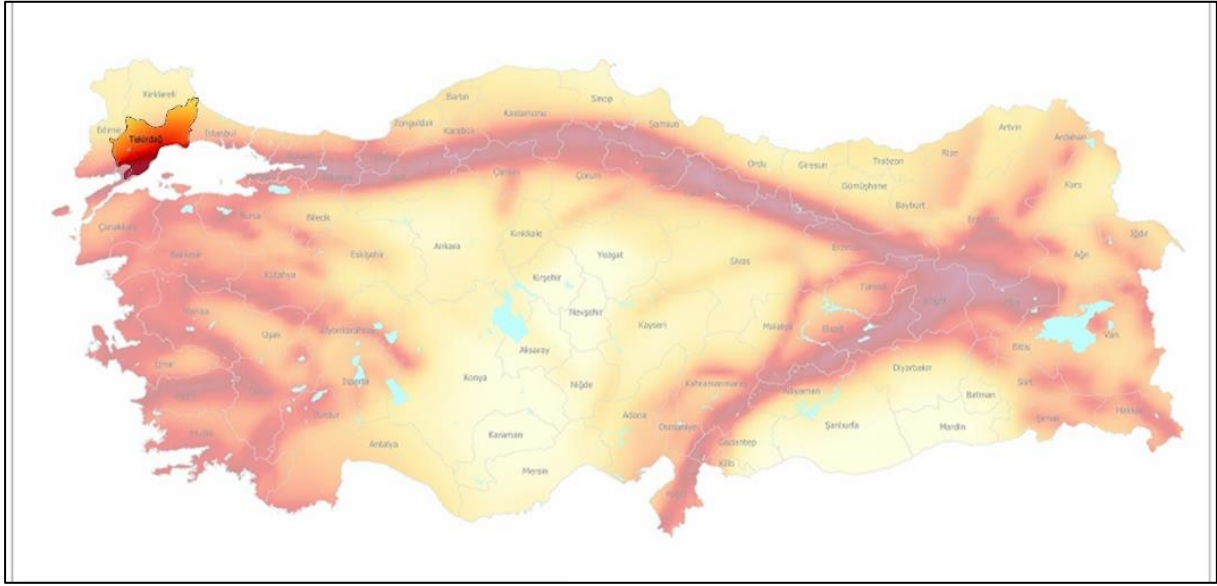
poyraz, en şiddetli rüzgâr yıldızdır. Kış mevsiminde genelde rüzgar yıldız ve poyrazdan eser. Orta Akdeniz üzerinden gelen sıcak cephe etkili olduğunda ise lodos eser. İlkbaharda hızını azaltan rüzgârlar yaz mevsiminde de yıldız ve poyrazdan esmeye devam eder. Eylül Aralık döneminde ise karayel eser. Süleymanpaşa'da esen rüzgârların % 82'sinin hızı 6m/sn den azdır.

Süleymanpaşa İlçesi'nin büyük kısmı bozkır görünümündedir. Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarda makiler ve fundalıklar görülebilir. Kısmen karasal iklimin etkili olduğu iç kesimlerde kışın yapraklarını döken meşe türleri, gürgen, dişbudak, gümüş ihlamur, çınar ve karaağaca rastlanmaktadır. Akarsu boylarının karakteristik ağacı söğüttür. İlçe topraklarının %5'i çayır ve mera, %77'si ekili-dikili alanlardan oluşmaktadır (suleymanpasa.bel.tr).

2.7 AFET DURUMU VE DEPREMSELLİK

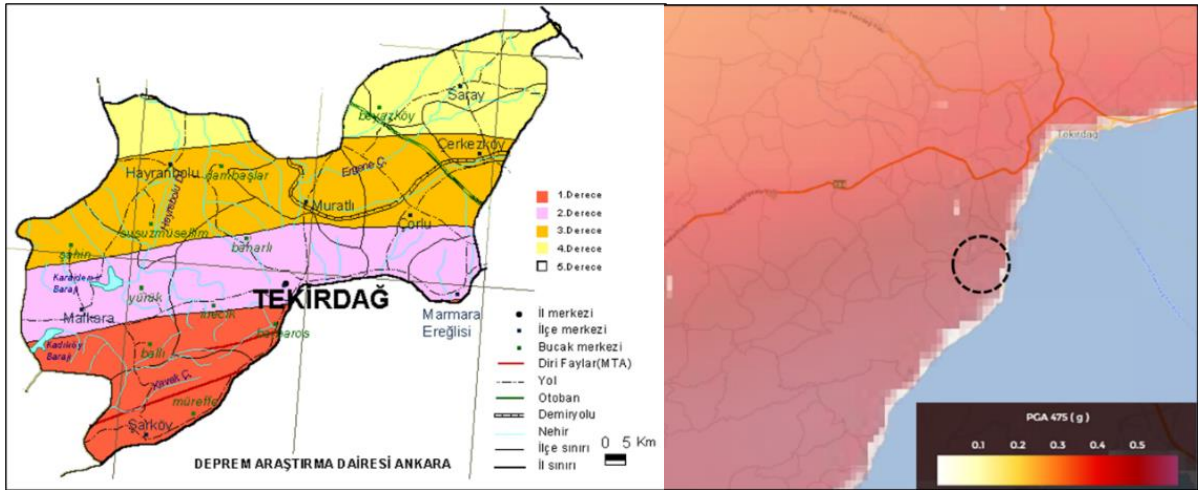
Tekirdağ, Türkiye'nin deprem bakımından riskli bölgelerinden biridir. Marmara Denizi üzerinden ile ulaşan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Şarköy' bağlı Gaziköy ve Gölcük Mahallelerinden geçmektedir. Şarköy ve Mürefte bölgeleri 1.derece, Tekirdağ Merkez 2.derece, daha kuzeyde kalan ilçeler ise 3.ve 4. derece deprem bölgesidir.

Tekirdağ ili deprem durumuna göre Süleymanpaşa İlçesi 2. Derece deprem riski bulunan alan içerisinde yer almaktadır.



Şekil 11: Türkiye Depremsellik Haritası

Tekirdağ İli deprem durumuna göre Süleymanpaşa İlçesi 2. Derece deprem riski bulunan alan içerisinde yer almaktadır. Proje alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre PGA 475 sınıfında 0,5 g katsayısında "Tehlikeli Deprem Bölgesi" sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 12: Tekirdağ Deprem Bölgeleri Haritaları



2.8 YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Planlama alanına ilişkin; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce, 11.01.2024 tarihinde onaylanan "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi Kumbağ Mahallesi İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 64,05 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü" ve 27.12.2023 tarihinde onaylanan "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi Kumbağ Mahallesi İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 13,35 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü" çalışmaları bulunmaktadır.

Söz konusu onaylı Mikrobölgeleme Etüd çalışmalarına göre; planlama alanının tamamı "Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" içerisinde yer almaktadır.

11.01.2024 ve 27.12.2023 Onay Tarihli İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporlarında özetle; **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar:**

Bu alanlarda;

- İnceleme alanında 1,75-1,80 m kalınlığında dolgu-toprak malzemesi bulunmaktadır. Bu dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilité/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilité analizleri yapılmalı, stabilitéyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.



-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- Yenmu hacir formasyonu rezidüel birimleri heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesi kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

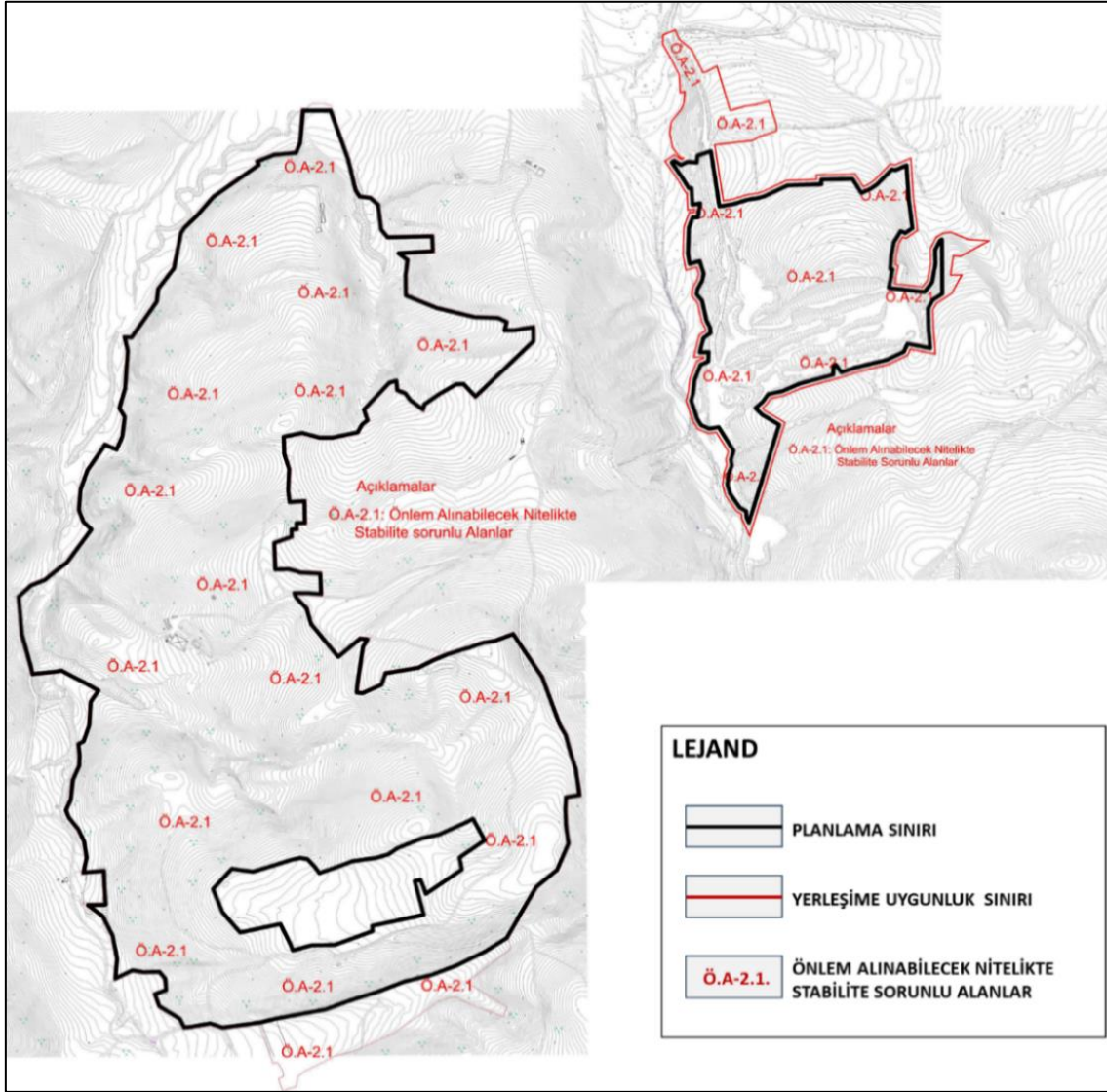
-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Yol, boru hattı, kanalizasyon vb. yeraltı ve yerüstü sistemleri depreme dayanıklı tasarlanmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır."

Olarak belirtilmektedir.



Şekil 13 Yerleşime Uygunluk Haritası

2.9 TARIM VE ORMAN ALANLARI

Ormanlık alanlar Tekirdağ'daki toplam alanın %16,85'ini oluşturmaktadır. Bu oran, %20 olan Türkiye ortalamasının altındadır. Tekirdağ'daki orman alanları güneybatı bölümündeki Merkez, Şarköy ve Malkara ile Kuzeydoğu bölümünde yer alan Saray, Çerkezköy bölgesinde yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanı sınırları içerisinde ve çevresindeki orman alanları incelendiğinde alanın çevresinde ve komşuluğunda orman alanları yer almakla beraber alan sınırları içerisinde Orman Alanı bulunmamaktadır.



Şekil 14 Tarım ve Orman Alanları



Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü -İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün 14.12.2022 tarih ve 6598303 Sayılı görüşüne plan sınırları revize edilmiş ve güncel sınırlara göre planlama alanı sınırları içerisinde Orman Kadastrosu bulunmamaktadır.

Tekirdağ Valiliği- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarih ve 8275700 sayılı yazısında söz konusu alan sınırları içerisinde "tarım arazileri ve ham toprak vasıflı alanlar olduğu ve söz parsellerin Mera Komisyonunca mera olamayacak alanlardan olduğuna karar verildiği, Tarım dışı kullanıma esas olarak planlanması düşünülen alana ilişkin, nihai Kurum görüşümüzün oluşturulabilmesi için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı başlıklı 13. maddesi kapsamında değerlendirilmesi ve İl Toprak Koruma Kurul gündemine alınması gerekmekte olduğu" belirtilmiştir.

Bu kapsamda; Tekirdağ Valiliği- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2025 tarih ve 17629069 sayılı kurum görüşünde; "5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13. maddesi gereği 30.09.2024 tarihli ve 127 nolu İl Toprak Koruma Kurulu'nda yapılan değerlendirmeye istinaden; Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi (ç)'de kayıtlı yazısı ile, 08.01.2025 tarihli ve E-16990417 sayılı Bakanlık Makamı Oluru kapsamında; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi içerisinde kalan ve birden çok parselde kayıtlı toplam **56,7323 hektarlık** alanda TOKİ Başkanlığı tarafından "ilk evim arsa projesi" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesine dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesi 7'inci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere **tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmiştir."**

Tekirdağ Valiliği- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2025 tarih ve 17629062 sayılı kurum görüşünde; "26.12.2024 tarihli ve E-16907459 sayılı Bakanlık Makamı Oluru kapsamında; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi içerisinde kalan ve birden çok parselde kayıtlı toplam **12,5587 hektar alanın 10,2513 hektarlık kısmında** TOKİ Başkanlığı tarafından "ilk evim arsa projesi" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik DSİ Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-4093309 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulması şartı ile, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun



13 üncü maddesinin (d) bendi ve 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesi 7'inci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere **tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmiştir.**

Olarak belirtilmiştir.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Orman Genel Müdürlüğü
İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-42930358-255.01.01-6598303

Konu : Tekirdağ Kumbağ İlk Evim Arsa İmar
Kurum Görüşü

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 16.11.2022 tarihli ve 52537243-322330 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız Bölge Müdürlüğümüz, Tekirdağ Orman İşletme Müdürlüğü tarafından incelenmiş olup, yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde;

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi en son olarak 4999 Sayılı Kanun Uygulaması ile Orman Kadastro çalışmaları yapılarak kesinleştiği, İlk Evim-Arsa projesine konu idaremize iletilen alan içerisinde konu 328 Ada 1-16, 18-20, 36-40, 45-89, 92-94, 95/B, 95/C, 101, 102 ve 103/B parsel sayılı taşınmazların fenni açıdan orman sayılmayan yerlerden olduğu,

Ancak **328 Ada 85 parsel, 328 Ada 95/A parsel ve 328 Ada 103 parsel taşınmazların** her ne kadar güncel tapu kaydında nitelikleri Ham Toprak olarak tescil görmüş olsa da, askıya çıkmış ve kesinleşmiş orman kadastroına göre orman sayılan yerlerden olduğu, Anayasanın 169. Maddesi ile güvence altına alınan orman alanları İmara konu edilemeyeceğinden, orman ve ormancılık faaliyetleri dışında başka bir amaçla kullanılması mümkün olamayacağı,

Bu nedenle orman alanı sayılan **328 Ada 85 parsel, 328 Ada 95/A parsel ve 328 Ada 103 parsel taşınmazların** proje kapsamından çıkarılarak yeni alan ile ilgili tekrar kurumumuzdan görüş istenmesinin uygun olacağı hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İlyas ÖZDEMİR
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

1 - İnceleme Raporu (1 Sayfa)

2 - Orman Kadastro Haritası (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8790BBC7-E8D7-4C9A-9A05-293B96FEED77

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü-Fatih Orman Kampüsü- Maslak- Sarıyer/

Bilgi için:Erkan TAŞKIRAN

İSTANBUL

Memur

Telefon No: +90 212 262 77 10 Belge Geçer No: +90 212 262 18 76

e-posta: istanbulohm3@ogm.gov.tr internet adresi:

KEP Adresi : ogm@ogm.its01.kep.tr



Şekil 15 İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün 14.12.2022 tarih ve 6598303 sayılı yazısı



T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-33569354-230.04.02-8275700
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım
İzinleri/Tekirdağ/Süleymanpaşa/Kumbağ/İlk
Evim-Arsa Projesi

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

- İlgi : a) 16.11.2022 tarihli ve 22448820-322330 sayılı yazınız.
b) Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube
Müdürlüğü'nün 02.12.2022 tarihli ve E-33569354-230.04.02-7979312 sayılı yazısı.
c) Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube
Müdürlüğü'nün 23.12.2022 tarihli ve E-12575985-115.99-8261105 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi sınırlarında Cumhurbaşkanlığı himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda yürütülen "İlk Evim- Arsa" projesi talebine ilişkin Müdürlüğümüz görüşü sorulmuştur.

Söz konusu yazınız ve ekleri incelendiği bahse konu alan içerisinde tarım arazileri ve ham toprak vasıflı alanlar olduğu görülmüştür. İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ile Müdürlüğümüz Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğüne ham toprak vasıflı alanların 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında değerlendirilen taşınmazlardan olup olmadığı bilgisi sorulmuş, Mera Komisyonunca söz parsellerin mera olamayacak alanlardan olduğuna karar verilmiştir.

Bahse konu "İlk Evim-Arsa" projesine ilişkin tarım dışı kullanıma esas olarak planlanması düşünülen alana ilişkin, nihai Kurum görüşümüzün oluşturulabilmesi için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı başlıklı 13. maddesi kapsamında değerlendirilmesi ve İl Toprak Koruma Kurul gündemine alınması gerekmekte olup, değerlendirmeye esas olmak üzere; talep alanına ilişkin dijital ortamda hazırlanmış sayısal veri (kmz. kml. vb.uzantılı), başvuru parsel listesi, söz konusu yatırım ve alana ilişkin olarak sahanın taşkın sahasında ve sulama sahasında kalıp kalmadığı, sulama sahasında kalıyorsa proje bütünlüğünü bozup bozmadığına dair DSİ ve TESKİ kurum görüş yazılarının ve İlgili Bakanlıktan alınacak Kamu Yararı Kararının Müdürlüğümüze ulaştırılması gerekmektedir.

Bu kapsamda yukarıda açıklanan süreç dikkate alınarak, kurum görüşümüzün 30 gün içerisinde oluşturulması mümkün görülmemekte olup, ilgili işlem süreçlerinin tamamlanmasını müteakip tarım dışı kullanım iznine ilişkin Kurum görüşümüz oluşturulacaktır.

Gereğini, bilgilerinize arz ederim.

Oktay ÖCAL

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6383BFEE-B4FF-4C1C-AAF8-72EB9DD058D9

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Vatan Mahallesi Stadyum Sokak No:3 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ

Bilgi için: Aliye BUDAN

Tel: (0282) 258 32 00 Faks: (0282) 258 32 14

Mühendis

E-Posta: tekirdag@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Telefon No:(282) 258 32 00

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr





T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-33569354-230.04.02-14899658

Konu : T-D Kurul Kararı (Kumbağ Mah. TOKİ
İmar Planı)

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(1 Nolu Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 16.11.2022 tarihli ve 22448820-322330 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazı ile; İlimiz, Süleymanpaşa ilçesi, Kumbağ Mahallesinde bulunan muhtelif parsellerde "İlk Evim, İlk İşyerim, İlk Arsam" projesi kapsamında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı amaçlı tarım dışı kullanım talebine ilişkin Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu başvuru, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında değerlendirilmek üzere 15.03.2024 tarihli ve 123 Nolu Toprak Koruma Kurulu gündemine alınmıştır.

Yapılan değerlendirmede; talep alanında yapılmış arazi sınıflamalarına esas Etüt Haritasının TOKİ ile paylaşılmasına, arazi sınıflamaları ve mülkiyet durumlarına göre talep alanının TOKİ tarafından revize edilerek 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi gereği tekrar değerlendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinizi rica ederim.

Oktay ÖCAL
Vali a.
İl Müdürü

Ek:

1 - Sayısal Veri

2 - Parsel Sınıflama Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2398FBBC-AD09-4AA0-A5D3-6401E767B7E0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Vatan Mahallesi Stadyum Sokak No:3 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ

Bilgi için: Aliye BUDAN

Tel: (0282) 258 32 00 Faks: (0282) 258 32 14

Mühendis

E-Posta: tekirdag@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Telefon No: (282) 258 32 00

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



Şekil 17 Tekirdağ Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.05.07.2024 tarih 14899658 sayılı yazısı



T.C.
TEKİRDAĞ VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : E-33569354-230.04.02-17629069

16.01.2025

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri
/Tekirdağ/Süleymanpaşa/Kumbağ/İlk Evim
Arsa Projesi

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Toplu Komut İdaresi Başkanlığı)
(İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı)

- İlgi : a) 1 Nolu Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 16.11.2022 tarihli ve 22448820-322330 sayılı yazısı.
b) 1 Nolu Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 11.09.2024 tarihli ve 22448820-676729 sayılı yazısı.
c) Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü'nün 25.10.2024 tarihli ve E-33569354-230.04.02-16400322 sayılı yazısı.
ç) Tarım Reformu Genel Müdürlüğü (Toprak Koruma ve Arazi Değerlendirme Daire Başkanlığı'nun 13.01.2025 tarihli ve E-58125898-230.04.02-17524775 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da ve İlgi (b)'de kayıtlı yazılar ile; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi sınırlarında bulunan ve birden çok parsel üzerinde 56,7323 hektar alanda TOKİ Başkanlığı tarafından "İl evim arsa projesi" yapılması talebine ilişkin tarım dışı amaçlı kullanım hakkında Kurum görüşümüz sorulmuştur.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13. maddesi gereği 30.09.2024 tarihli ve 127 nolu İl Toprak Koruma Kurulu'nda yapılan değerlendirmeye istinaden, başvuru dosyası ilgi (c)'de kayıtlı yazımız ile Bakanlığımıza sunulmuştur.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün ilgi (ç)'de kayıtlı yazısı ile, 08.01.2025 tarihli ve E-16990417 sayılı Bakanlık Makamı Oluru kapsamında; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kumbağ Mahallesi içerisinde kalan ve birden çok parselde kayıtlı toplam 56,7323 hektarlık alanda TOKİ Başkanlığı tarafından "İl evim arsa projesi" amaçlı tarım dışı kullanım talebine yönelik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesine dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesi 7'inci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmiştir.

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12 ncimaddesinin 8 inci fıkrası gereği verilen bu izin, verildiği tarihten itibaren iki yıl süre ile geçerli olup planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecektir.

Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge gereği, verilen iznin amacı doğrultusunda kullanılması zorunlu olup, amaç değişikliği yapılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı kanun kapsamında yeniden izin alınması gerekmektedir. Amacı dışında kullanıldığının tespit

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Değerlendirme Kodu: FDCCEA9E-704E-476E-90E4-4146321DEABCB5
Değerlendirme Adresi: <https://www.trakya.gov.tr/izlenim-eyes>
Vatan Mahallesi Sırtı Sokak No:3 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
Yıl: (1082) 238 32 03 Faks: (0282) 238 32 14
E-Posta: tekirdag@tarimorman.gov.tr Kp: tarimormanbakanligi@is01.kcp.tr
KEP Adresi: tarimormanbakanligi@is01.kcp.tr
Bilgi için: Aliye BUDAN
Mahzenle
Telefon No: (282) 238 32 00

1 / 2

edilmesi durumunda 5403 sayılı kanunun 21 inci maddesine göre işlem yapılacaktır. Verilen izinlerin plan veya ruhsata bağlandığı tarihten itibaren ilgili idare tarafından bir ay içerisinde İl Müdürlüğümüze bildirilmesi gerekmektedir.

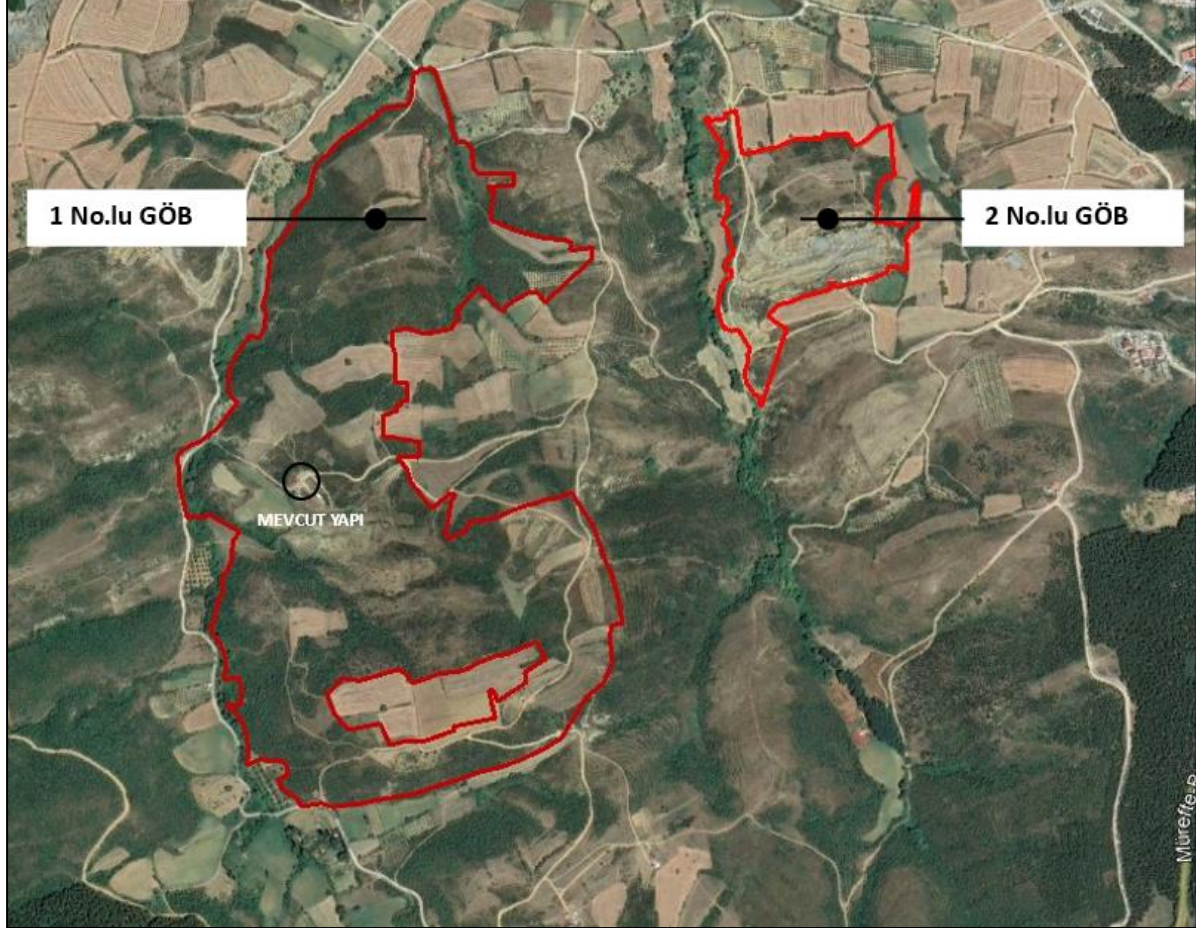
Gereğini, bilgilerinize arz ederim.

Oktay ÖCAL
Vali a.
İl Müdürü

Şekil 18 Tekirdağ Valiliği – İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 16.01.2025 tarih 17629069 sayılı yazısı

2.10 ARAZİ KULLANIM VE YAPILAŞMA

Planlama alanı sınırları içerisindeki arazi kullanımı incelendiğinde; fiili durumda 1 nolu GÖB alanı sınırları içinde; 328 ada 40 parsel sınırları içerisinde bir adet yapı bulunmakta olduğu görülmektedir. Bu yapı haricinde alanda yapılaşma bulunmamaktadır.



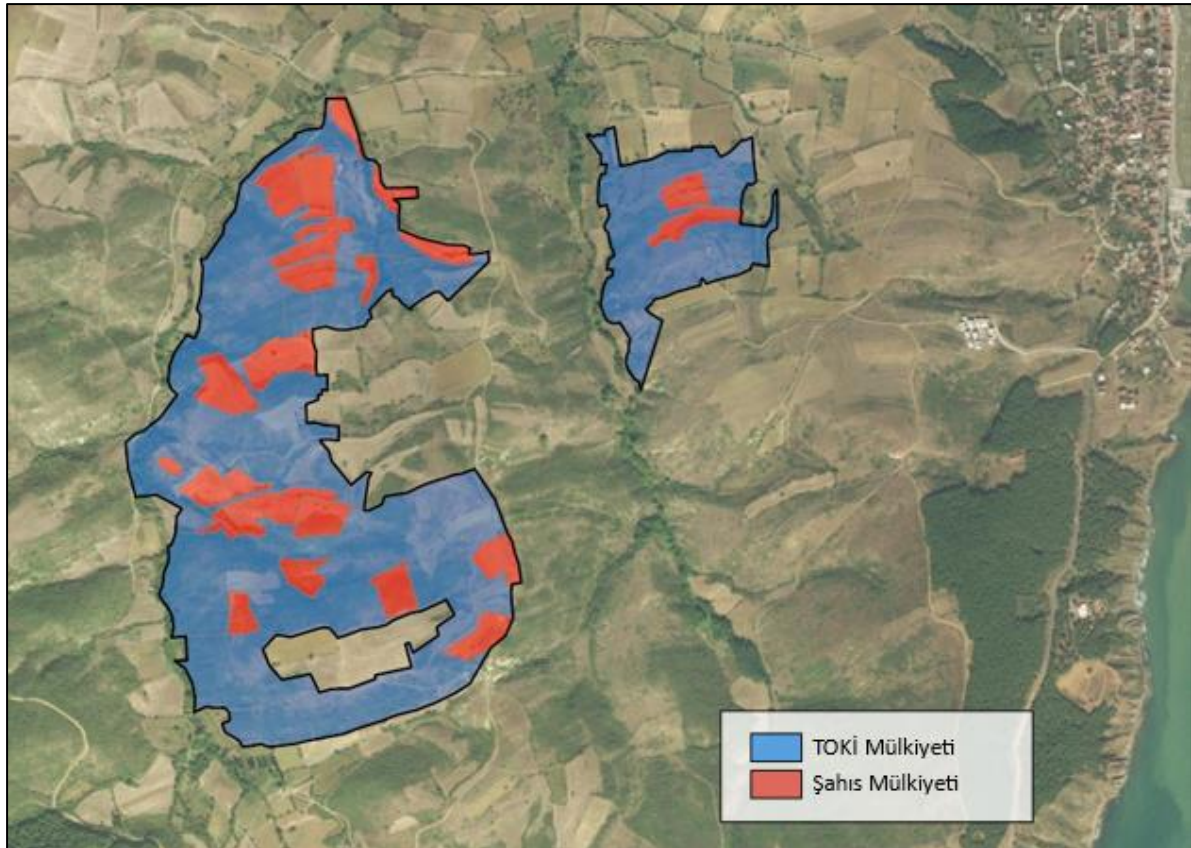
Şekil 20: Mevcut Arazi Kullanımı

2.11 MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının kadastral yapısı ve mülkiyet bilgisi incelendiğinde alanın ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Alanın yaklaşık %21.39'unun (143,204.20 m²) şahıs mülkiyeti, %78.61'inin (526,423.34 m²) da TOKİ mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Tablo 3 Mülkiyet Bilgisi

MÜLKİYET	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
TOKİ MÜLKİYETİ	526,423.34	78.61%
ŞAHIS MÜLKİYETİ	143,204.20	21.39%
TOPLAM	669,627.54	100.00%

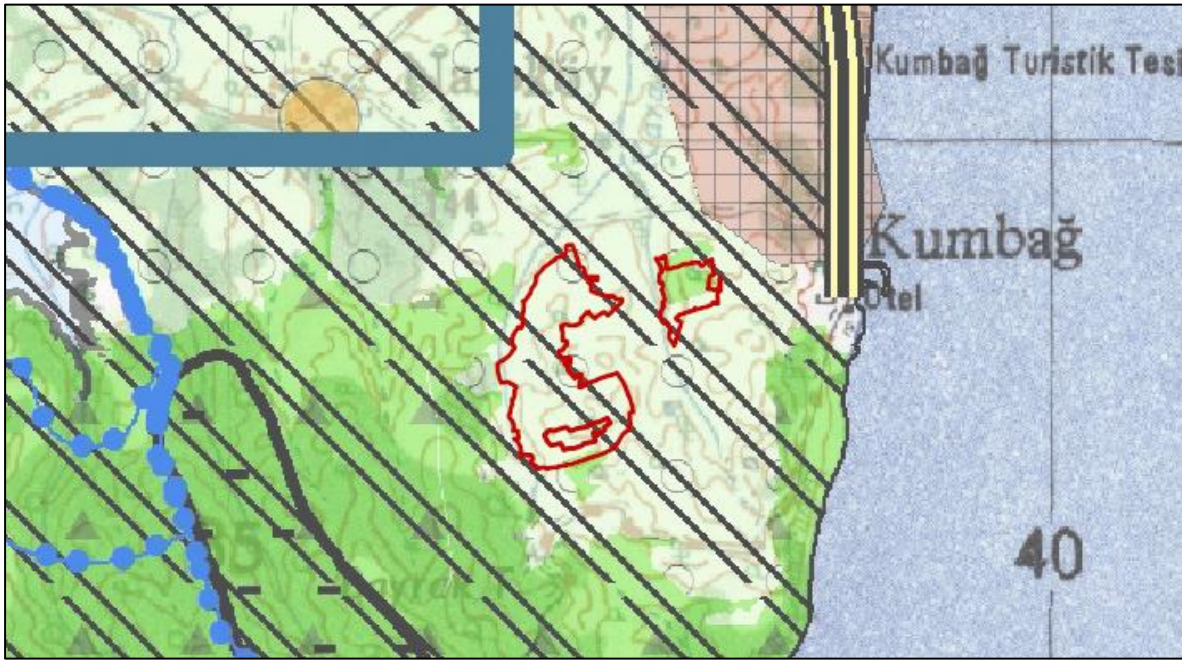


Şekil 21: Mülkiyet Analizi

3 MERİ PLAN KARARLARI

3.1 Meri 1/100.000 Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı yürürlükteki 1/100.000 Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında; kısmen “**Tarım Alanı**” kısmen “**Orman Alanı**” fonksiyonlarında yer almaktadır. Aynı zamanda planlama alanının tamamı “Jeolojik Sakıncalı Alan” sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 22: 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

Tarım ve Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğü -İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün 14.12.2022 tarih ve 6598303 Sayılı görüşüne plan sınırları revize edilmiş ve güncel sınırlara göre planlama alanı sınırları içerisinde Orman Kadastrosu bulunmamaktadır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesine dayalı olarak çıkartılan 09.12.2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12'inci maddesi 7'inci fıkrası gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılmak üzere söz konusu alanda tarım dışı amaçlı kullanım izni verilmiştir.

Planlama alanının 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında; “Jeolojik Sakıncalı Alan” sınırları içerisinde kalmasına istinaden söz konusu alana ilişkin hazırlanan



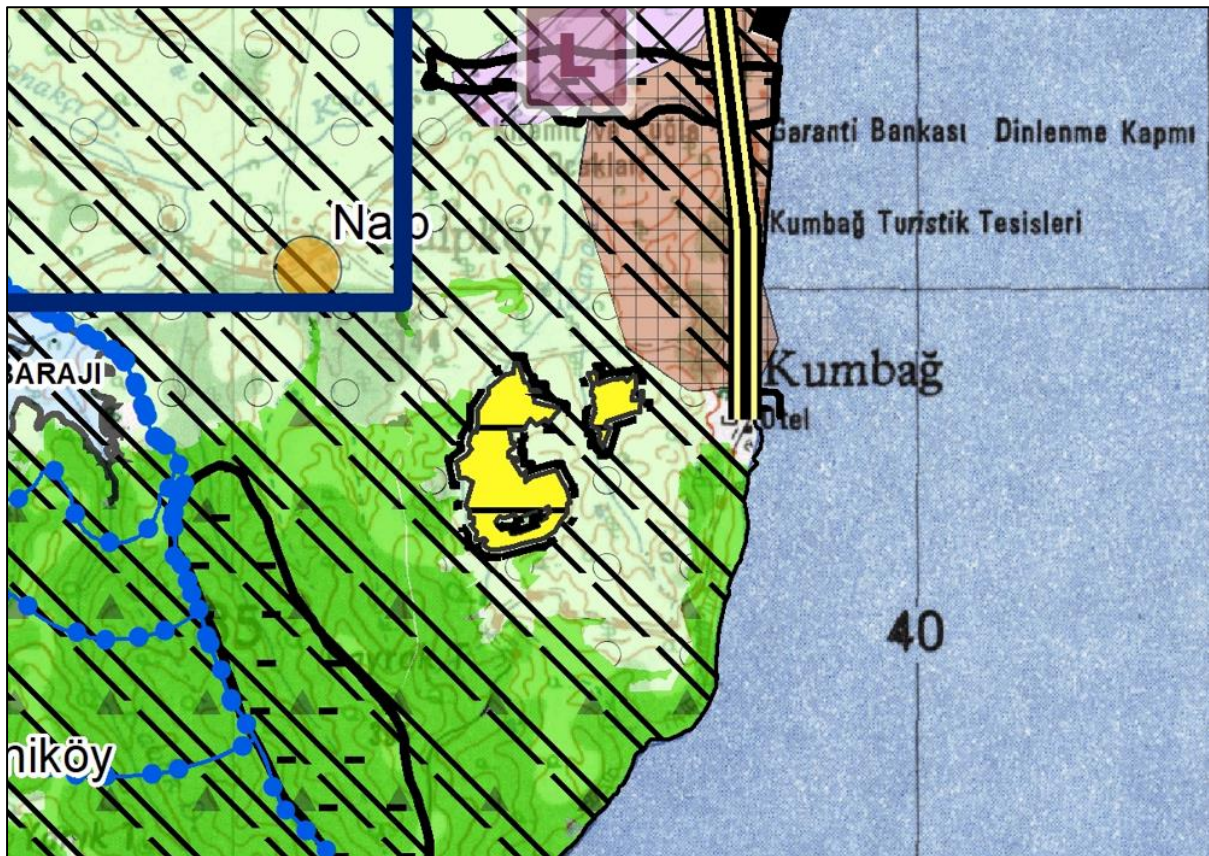
ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce, 11.01.2024 tarihinde onaylanan "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi Kumbağ Mahallesi İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 64,05 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü" ve 27.12.2023 tarihinde onaylanan "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi Kumbağ Mahallesi İçerisinde Yer Alan Yaklaşık 13,35 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü" çalışmalarına göre alanın tamamı "Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar" olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla söz konusu planlama alanı detaylı mikrobölgeleme etütlerine göre değerlendirildiğinde önlem alınarak yerleşilebilecek alanlar olarak nitelendirilebilmektedir. Jeolojik açıdan "Uygun Olmayan Alanlar" sınıfında kalmamakla beraber yerleşime uygunluk açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4 TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Mevcut durum dinamikleri ve kentsel gelişme eğilimleri dikkate alınarak hazırlanan plan çalışmasında; plan çalışmasına konu alanların mevcut kentsel yerleşme alanı ile olan güçlü ilişkisi, mevcut durumda oluşan talepler ve nüfusun ihtiyaç duyduğu gereklilikler göz önüne alınarak Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan çalışmasına konu söz konusu “Gecekondü Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen alanlarda; kent bütününde meydana gelen hızlı kentleşmenin olumsuz etkilerinin en aza indirgenmesi amacıyla; yakın çevresi ile güçlü bir ilişki kurma potansiyeli yüksek olan planlama alanında sağlıklı, insan odaklı yerleşimlerin üretilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanı; Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “**Kentsel Gelişme Alanı**” olarak planlanmıştır.



Şekil 23: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği



TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI 1/100.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON ÇEVRE DÜZEN PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KENTSEL GELİŞME ALANI

Plan değişikliği onama sınırı içinde kalan alanda, bu planın "2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları" başlığı altında yer alan hükümler geçerli olup diğer hususlarda Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni planı Hükümleri geçerlidir.

Şekil 24: Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri ve Lejantı