



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



TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, ZAFER MAH.

2297 ADA 306, 307, 312 VE 327 PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2023

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	5
1.1. AMAÇ VE KAPSAM	5
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	6
2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ.....	6
2.1.1. KONUM	6
2.1.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	9
2.1.3. REZERV YAPI ALANI.....	9
2.1.4. ULAŞIM ALTYAPISI	10
2.1.5. TARİHSEL GELİŞİM	13
2.2. DEMOGRAFİK YAPI	15
2.3. SOSYAL YAPI.....	16
2.4. EKONOMİK YAPI.....	22
2.5. DOĞAL YAPI.....	23
2.5.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	23
2.5.2. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI.....	25
2.5.3. HİDROLOJİK YAPI.....	29
2.5.4. TARIM VE ORMAN ALANLARI.....	30
2.5.5. TOPOGRAFİK YAPI.....	30
2.6. FİZİKSEL YAPI	33
2.6.1. DOKU ANALİZİ	33
2.6.2. MÜLKİYET YAPISI	36
2.7. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	36
2.7.1. SİT ALANLARI	36
2.8. PLANLAMA SÜRECİ	38
2.8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	38
2.8.2. MERİ İMAR PLANLARI.....	40
2.9. KURUM GÖRÜŞLERİ	42
2.10. EŞİK ANALİZİ	49
2.10.1. DOĞAL EŞİKLER	49

2.10.2. YAPAY EŞİKLER 50

3. SENTEZ.....	51
4. PLANLAMA YAKLAŞIMI	52
5. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	54
5.1. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI.....	54
5.2. PLANLAMA ALANI DONATI HESABI	54
5.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	55
5.3.1. KONUT ALANLARI	56
5.3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....	57
5.3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	59
5.3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	61
5.3.5. ULAŞIM SİSTEMİ 62	
5.4. UYGULAMA İMAR PLANI.....	65

Şekil Listesi

Şekil 1 Planlama Alanının Tekirdağ İli İçindeki Yeri	6
Şekil 2 Planlama Alanının Süleymanpaşa İlçesi İçindeki Yeri	7
Şekil 3 Planlama Alanı Çevre İlişkileri	8
Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri	8
Şekil 5 Planlama Alanının Bulunduğu Zafer Mahallesi Konumu	9
Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Sınırı.....	10
Şekil 7 Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri.....	11
Şekil 8 Süleymanpaşa İlçesi ve Çevresi Ulaşım İlişkileri	12
Şekil 9 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım İlişkileri.....	12
Şekil 10 Süleymanpaşa İlçesi, 2021 yılı Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı	16
Şekil 11 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2021 (endeksa.com)	17
Şekil 12 Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi, 2021 (endeksa.com)	18
Şekil 13 Süleymanpaşa İlçesi Sosyo-ekonomik Statü Düzeyi, 2021 (endeksa.com)	19
Şekil 14 Süleymanpaşa İlçesi Kütük Dağılımı	20

Şekil 15 Süleymanpaşa İlçesi Hane Halkı Dağılımı, 2021 (endeksa.com).....	21
Şekil 16 Tekirdağ Deprem Bölgeleri Haritası.....	25
Şekil 17 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonucu	26
Şekil 18 Planlama Alanı Eş Yükselti Analizi	31
Şekil 19 Planlama Alanı Kesit Yönleri.....	31
Şekil 20 Planlama Alanı Kesitleri	32
Şekil 21 Planlama Alanı Eğim Analizi.....	32
Şekil 22 Planlama Alanı Bakı (Yöneliş) Analizi.....	33
Şekil 23 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Doku Analizi.....	34
Şekil 24 2297 Ada 306, 307, 312, 327 Parsel Bilgileri	36
Şekil 25 Tekirdağ Kentsel Sit ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı	37
Şekil 26 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	38
Şekil 27 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	39
Şekil 28 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	40
Şekil 29 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	41
Şekil 30 Doğal Eşik Analizi.....	49
Şekil 31 Yapay Eşik Analizi.....	50
Şekil 32 Sentez.....	51
Şekil 33 Planlama Alanı Yaklaşım Şeması.....	53
Şekil 34 Planlama Alanı İçin Yeşil Alan ve Donatı Alanları Kurgusu	53
Şekil 35 Gelişme Konut Alanları	56
Şekil 36 Ticaret+Konut Alanları	57
Şekil 37 Belediye Hizmet Alanı.....	58
Şekil 38 Anaokulu Alanı.....	59
Şekil 39 Cami Alanları.....	60
Şekil 40 Park Alanları.....	61
Şekil 41 Ulaşım Kademelenmesi	62
Şekil 42 20 metrelik araç yolu en kesiti	63
Şekil 43 15 metrelik araç yolu en kesiti	63
Şekil 44 12 metrelik araç yolu en kesiti	64
Şekil 45 10 metrelik araç yolu en kesiti	64

Şekil 46 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	65
---	----

Grafik Listesi

Grafik 1 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2021 (endeksa.com) 17	
Grafik 2 Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi Dağılımı, 2021 (endeksa.com)	18
Grafik 3 Süleymanpaşa İlçesi Sosyo-ekonomik Statü Dağılımı, 2021 (endeksa.com)	20
Grafik 4 Süleymanpaşa İlçesi Medeni Hal Dağılımı, 2021 (endeksa.com)	21
Grafik 5 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Eğrisi (https://tr.climate-data.org/)	24
Grafik 6 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Yağış Eğrisi (https://tr.climate-data.org/)..	24

Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1 Orta Cami ve Doktor Ziya Karagöz Binası, 1946 (suleymanpasa.bel.tr)	14
Fotoğraf 2 Süleymanpaşa Eski Fotoğrafları, Sahilden Kente Bakış (suleymanpasa.bel.tr)	14
Fotoğraf 3 Örneklem-2 (Yandex haritalar)	35
Fotoğraf 4 Örneklem -3 (Yandex haritalar)	35

Tablo Listesi

Tablo 1 Tekirdağ İli, 2021 Yılı İlçelere Göre Nüfus Dağılımı	15
Tablo 2 Süleymanpaşa İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	15
Tablo 3 2297 Ada 306, 307, 312, 327 Parsel Bilgileri	36
Tablo 4 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	54
Tablo 5 Donatı Standartları	55
Tablo 6 Arazi Kullanım Dağılımı	55

1. GİRİŞ

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi'nde yer alan 2297 Ada 306, 307, 312 ve 327 parsellerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı yaklaşık 12.69 ha büyüklüğünde olup, bu alanda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

1.1. AMAÇ VE KAPSAM

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 17.08.2022 tarih ve 4357734 sayılı yazısında Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 12.87 ha yüzölçümlü 2297 ada 306, 307, 312 ve 327 parsel numaralı taşınmazların, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 2 inci maddesinin (c) bendi uyarınca "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak belirlenme yazısının Bakanlık Makamına arzı bildirilmiştir.

Bu amaçla rezerv yapı alanı ilan edilen alanda, temel üretim yaklaşımları arasında "Mahalle Konsepti"ni de dahil eden TOKİ, toplumsal dayanışmanın sürdürülebilirliğini esas almakta ve konut üretimini bu doğrultuda sosyal ihtiyaçlara da cevap verecek şekilde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Dikey mimariden yatay mimariye geçişle birlikte şehirlerimizde kendine has kimliği olan kaliteli ve nitelikli konutlar, mahalleler inşa etmek İdarenin temel amaçlarından biridir.

Tekirdağ İline bağlı Süleymanpaşa İlçesi içerisinde üretilecek yeni yaşam alanları ile birlikte nitelikli sosyal donatı alanları ve çevre düzenlemelerini de kentin sahip olduğu sosyal dokunun gözetilerek, karakteristik kentsel formlarından yararlanılacak olup günümüz ihtiyaçlarına cevap sunması amaçlanmaktadır.

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.1. KONUM

Planlama alanı Marmara Bölgesi sınırları içinde, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Tekirdağ ilinin; kuzeyinde Kırklareli, doğusunda İstanbul, batısında Edirne ili bulunmaktadır. Süleymanpaşa İlçesi, Tekirdağ İli'nin merkez ilçesi olmakla beraber, ilçenin güneyinde Şarköy, batısında Hayrabolu, kuzeyinde Muratlı, doğusunda ise Çorlu İlçeleri yer alır.



Şekil 1 Planlama Alanının Tekirdağ İli İçindeki Yeri

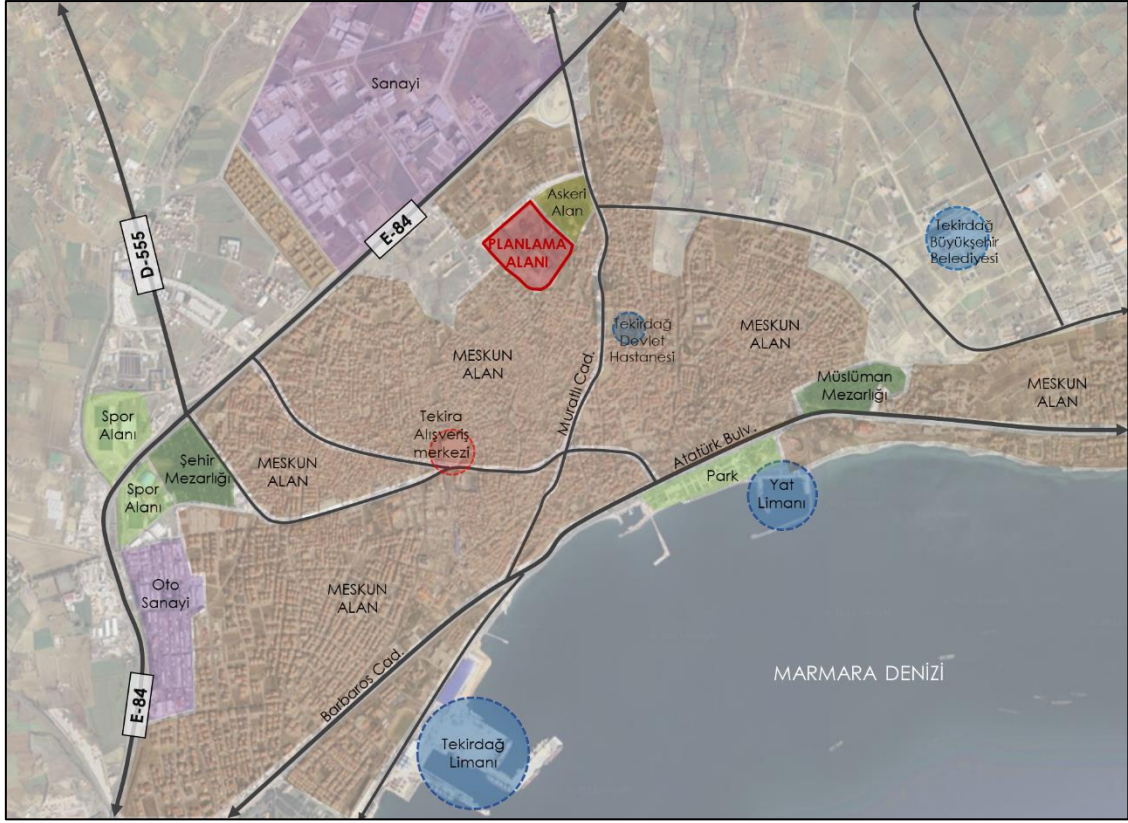


Şekil 2 Planlama Alanının Süleymanpaşa İlçesi İçindeki Yeri

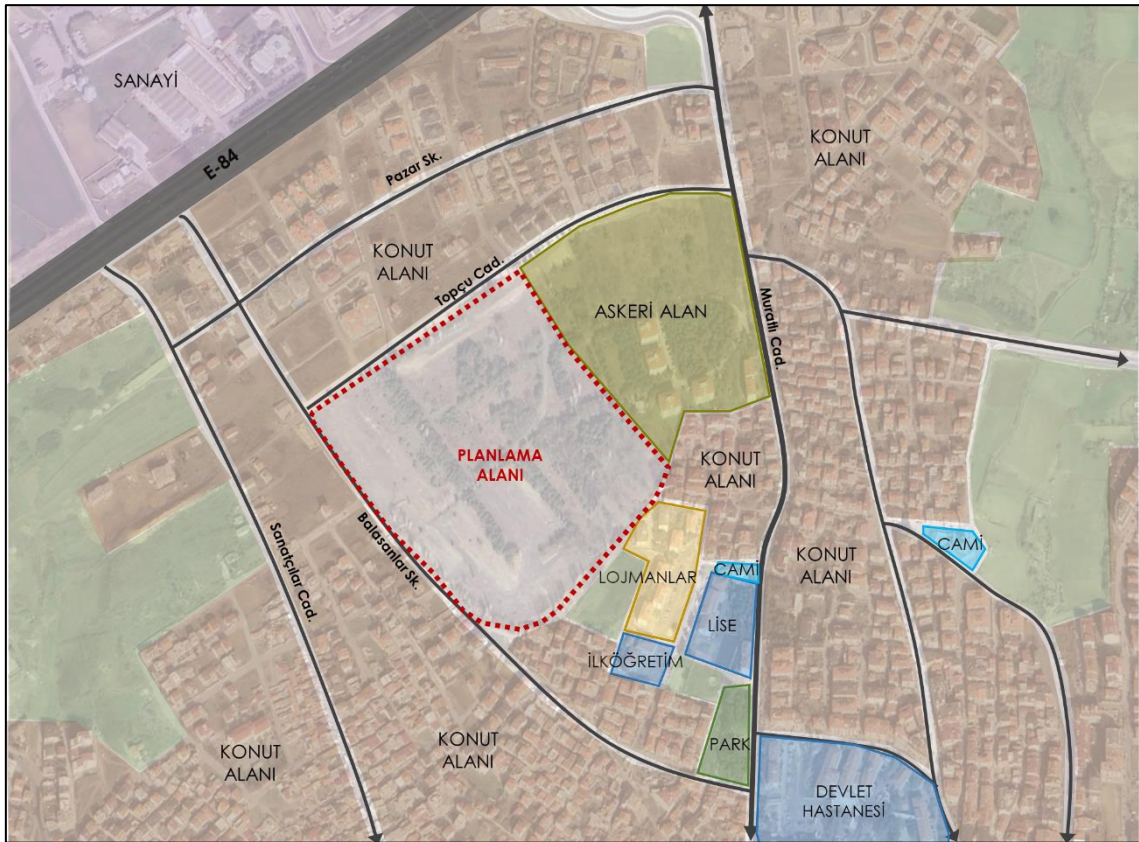
Planlama alanı da Süleymanpaşa ilçe merkezinde, Marmara Denizi'ne yakın bir konumda yer almaktadır ve Zafer Mahallesinde bulunan yaklaşık 12.87 ha yüzölçümlü 2297 ada, 306, 307, 312 ve 327 parselleri kapsayan rezerv yapı alanı içerisinde yer almaktadır.

Alanın kuzeyinden E-84 karayolu geçmekte olup, sahile erişimi sağlayan Muratlı Caddesine de yakın konumdadır. Alanın kuzeydoğusunda askeri alan, vardır. Konut alanları ile çevrili çalışma alanının yakınında Tekirdağ Devlet Hastanesi bulunmaktadır. E-84 karayolunun kuzeyindeki sanayi alanı da 400 m mesafededir. Ayrıca, Tekira Alışveriş merkezine yaklaşık 850 m, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'ne 1800 m, yat limanına 1400 m mesafede yer alır.

Planlama alanının yakın çevre ilişkilerine bakıldığında, kuzeybatısında Topçu caddesi, batısında Balasanlar sokak, kuzeydoğusunda askeri alan bulunur. Alanın güneydoğusunda ise, lojmanlar, konut alanları ve ilköğretim, lise, cami gibi donatı alanları yer alır.



Şekil 3 Planlama Alanı Çevre İlişkileri

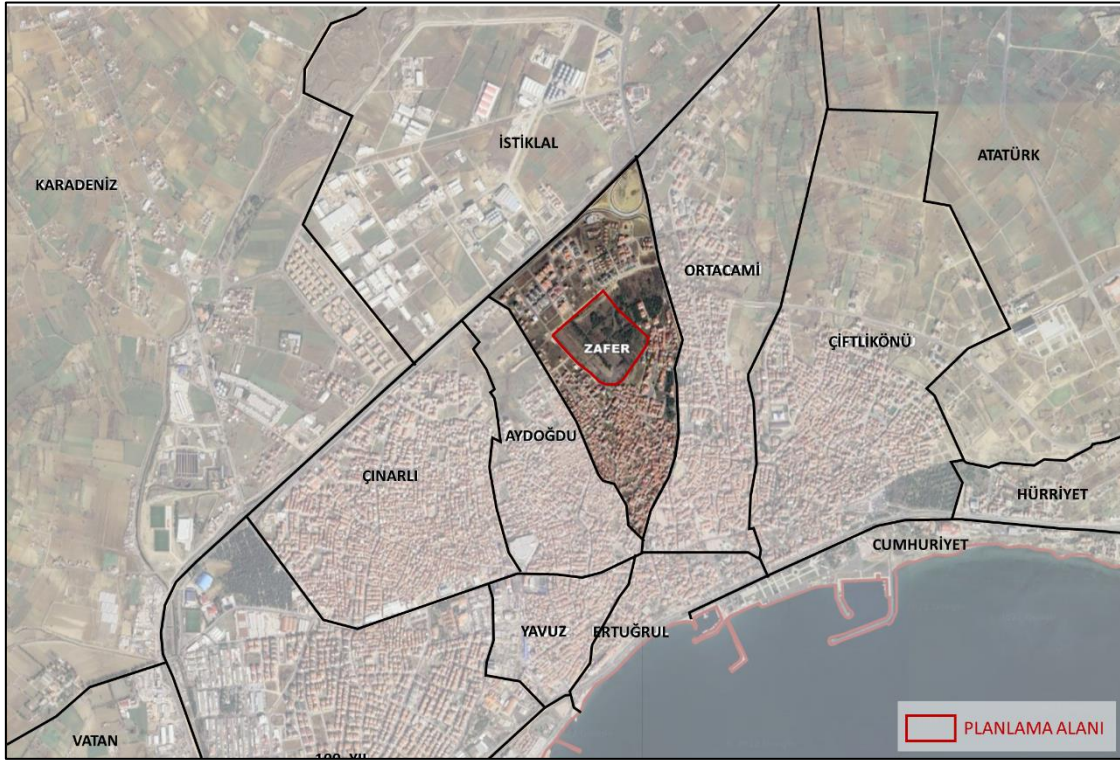


Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkileri

2.1.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

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).

Süleymanpaşa; kuzeyinde Muratlı ve Hayrabolu, doğusunda Çorlu, batısında Malkara ve güneybatısında Şarköy ilçeleri bulunan Tekirdağ ilinin merkez ilçesidir. İlçede toplamda 78 adet mahalle bulunmaktadır. Planlama alanı Süleymanpaşa ilçesinin Zafer mahalle sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5 Planlama Alanının Bulunduğu Zafer Mahallesi Konumu

2.1.3. REZERV YAPI ALANI

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesinde bulunan yaklaşık 12.87 ha yüzölçümlü, planlama alanını da içeren 2297 Ada 306, 307, 312 ve 327 parseller 17.08.2022 tarih ve 4357734 sayılı Bakanlık oluru ile 6306 sayılı Kanununun 2 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 6 Rezerv Yapı Alanı Sınırı

2.1.4. ULAŞIM ALTYAPISI

Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul ile Avrupa arası bağlantı sağlayan D-100 karayolu ile TEM otoyolu Tekirdağ ili sınırları içerisinde geçmektedir. D-100 karayolundan İpsala sınır kapısı ile Yunanistan'a, TEM otoyolu ile de Kapıkule sınır kapısından Bulgaristan'a ulaşılmaktadır. Demiryolu ulaşımı olarak İstanbul ile Edirne-Kapıkule sınır kapısını bağlayan hat Süleymanpaşa ilçesinin kuzeyinden geçmekte ve bir kolu ilçenin merkezine erişmektedir. Kentin havayolu ulaşımı söz konusu planlama alanınının 36 km kuzeydoğusunda 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 alanınının denizyolu bağlantılarına bakıldığında; Tekirdağ Limanı'na 2 km, Martaş Marmara Ereğlisi Limanı'na 35 km, Asyaport Limanı'na 10 km mesafede yer almaktadır. Limanlar ile olan bağlantılar demiryolu ve karayolu bağlantıları ile sağlanmaktadır.



Şekil 7 Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri

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 alanının, kuzeyinden geçen E-84 karayoluna uzaklığı da yaklaşık 350 metredir. Tekirdağ sahile ve Tekirdağ limanına planlama alanından erişimi sağlayan ve alanın doğusunda yer alan Muratlı Caddesi ana akstır. Muratlı Caddesi üzerinden önce Hükümet Caddesine ardından da Atatürk Bulvarına bağlanarak, sahile erişim sağlanabilmektedir.

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mah. 2297 Ada, 306, 307, 312 ve 327 Parsellere İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 8 Süleymanpaşa İlçesi ve Çevresi Ulaşım İlişkileri



Şekil 9 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım İlişkileri

2.1.5. TARİHSEL GELİŞİM

Tekirdağ İli'nin tarihinin M.Ö. 4000 yıllarına dek uzandığı, İstanbul'a yakın olan konumu dolayısı ile de pek çok uygarlık tarafından yerleşim alanı olarak kullanıldığı bilinmektedir. Tüm bu dönemler içinde Bisanthe, Rodosto, Tekfurdağı gibi isimler almıştır. Tekirdağ'ın Şarköy ilçesindeki Güngörmez ve Güneşkaya Mağaraları ve Marmaraereğlisi'ndeki Toptepehöyük'te kalkolitik çağ buluntularına rastlanmıştır. Özellikle M.Ö. 7. Yüzyılda Grek kolonileri ile birlikte ticarete açılan Marmara kıyılarında bu sebeple kentler de kurulmuştur. M.S. 19 yılında Roma İmparatoru Tiberius'un Trakya'ya bir vali göndermesine kadar geçen süreçte Perslerin egemenliğine de girmiş olan Trakya'da çeşitli krallıklar hüküm sürmüştür. M.S. 46 yılında ise Trakya'da Roma Eyaleti kurulmuştur. Bunun ardından Trakya, uzun yıllar Roma hakimiyetinde kalmış ve M.S. 395 yılında imparatorluğun ikiye ayrılmasıyla birlikte Doğu Roma İmparatorluğu sınırları içinde kalmıştır.

Trakya'nın Türk hakimiyetine girmeye başlaması, 1354 yılında Süleyman Paşa komutasındaki kuvvetlerin Gelibolu'ya çıkması, 1356 yılında da Şarköy ve Malkara'nın ele geçirilmesi ile olmuştur. 1357 yılında I. Murat Tekirdağ ve Çorlu'yu Türk hakimiyetine almıştır. 1912 Balkan Savaşlarında Bulgar işgalinde kalan Tekirdağ toprakları, 1913 yılında kurtarılmıştır. Yine 1. Dünya Savaşından sonra 1920 yılında Yunan kuvvetleri Tekirdağ'ı işgal etmiş olsa da 1922 yılında geri alınmıştır. 20 Ocak 1921 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanununa göre Tekirdağ il olmuş ancak, 15 Ekim 1923 tarihinde İl merkezi olabilmıştır (tekirdag.bel.tr).

6 Aralık 2012 tarihinde Tekirdağ Belediyesi mahalleleri merkez olacak şekilde Tekirdağ Merkez ilçe sınırları içerisindeki köyler ile belediyelerden oluşan Süleymanpaşa ilçesi ve aynı adla belediye kurulmuştur. İlçe, Süleymanpaşa ismini Rumeli'nin kalıcı şekilde Türk toprağı olmasını sağlayan Şehzade Süleyman Paşa'dan almıştır (suleymanpasa.bel.tr).

1927 yılından önce Tekirdağ il merkezi yerleşimi, 41 mahalleden (22 mahallesi Türk, 11 mahallesi Ermeni, 6 mahallesi Rum, 1 mahallesi Musevi ve 1 mahallesi çarşı) oluşmakta iken bu tarihten sonra 9 mahalleye bölünmüştür. 17.yy.da ise yerleşme 30 mahalleye ulaşmıştır. Anadolu'da Celali isyanları sırasında da göç eden Ermeniler mahalleler kurmuştur. Yerleşim, 16. Yüzyıl ortalarında ise bugünkü Orta Cami, Eski Cami, Ertuğrul, Turgut ve Gündoğdu Mahallelerinin yer aldığı bölgede varlığını sürdürmüştür ve zamanla bu alanların dışına doğru genişlemeye başlamıştır. Orta Cami, Eski Cami ve Ertuğrul

Mahallesini içine alan Ördeklidere Bölgesi günümüzde de kentin geometrik olarak omurgasını teşkil etmektedir.¹



Fotoğraf 1 Orta Cami ve Doktor Ziya Karagöz Binası, 1946 (suleymanpasa.bel.tr)



Fotoğraf 2 Süleymanpaşa Eski Fotoğrafları, Sahilden Kente Bakış (suleymanpasa.bel.tr)

¹ Akliman, S. (2015). Tekirdağ Kentsel Sit Alanının Geçmişten Günümüze Değişiminin Peyzaj Mimarlığı ve Turizm Potansiyeli açısından Değerlendirilmesi Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi. T.C. Namık Kemal Üniversitesi.

2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Tekirdağ İlinin 2021 yılında toplam nüfusu 1.107.491 kişidir. Merkez ilçesi olan Süleymanpaşa, Çorlu'dan sonra 2. en kalabalık ilçesidir. Tekirdağ ili, Süleymanpaşa İlçesi'nin 2021 yılı nüfus verilerine göre nüfusu, 210.547 kişidir. İlçenin nüfus yoğunluğu ise, 203,624 kişi/km²'dir.

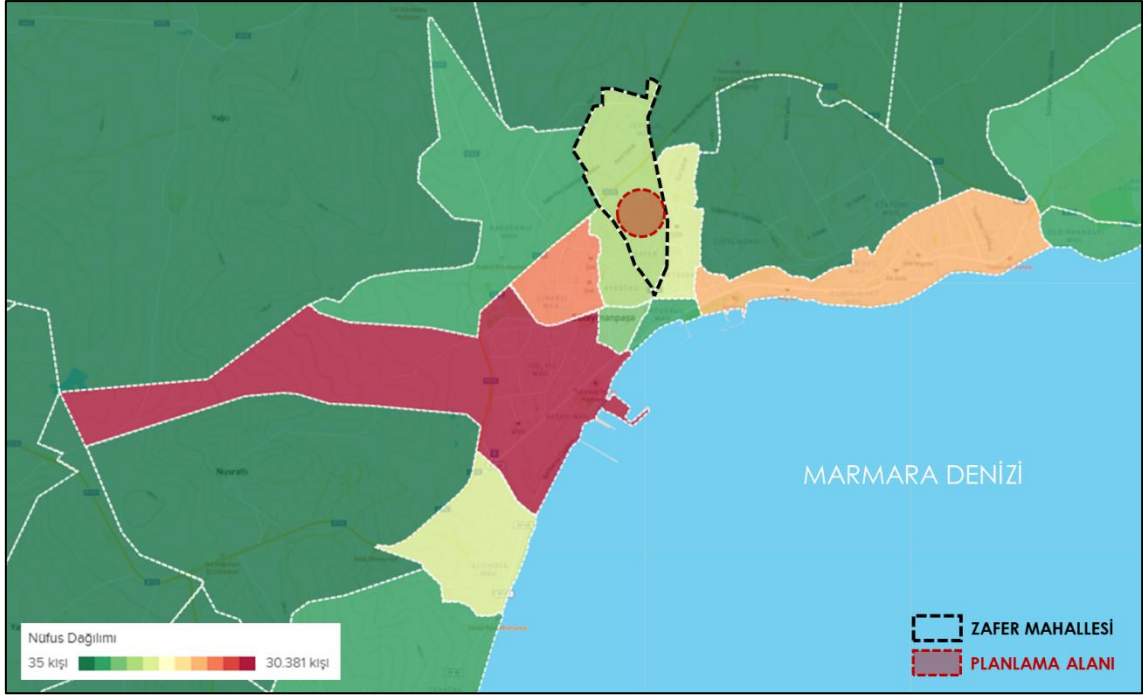
Tablo 1 Tekirdağ İli, 2021 Yılı İlçelere Göre Nüfus Dağılımı

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus
2021	Çorlu	284.907
2021	Süleymanpaşa	210.547
2021	Çerkezköy	196.736
2021	Kapaklı	130.813
2021	Ergene	66.028
2021	Malkara	51.616
2021	Saray	50.394
2021	Şarköy	33.062
2021	Hayrabolu	31.245
2021	Muratlı	29.716
2021	Marmaraereğlisi	28.336

İlçe bazında nüfus yapısına bakıldığında, kadın-erkek nüfus oranının %51 erkek, %49 erkektir. Yaşlı/genç oranlarında ise, %31 genç, %52 orta, %17 yaşlı nüfus bulunmaktadır. Ayrıca ilçe nüfusunun 2013 yılından 2020 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



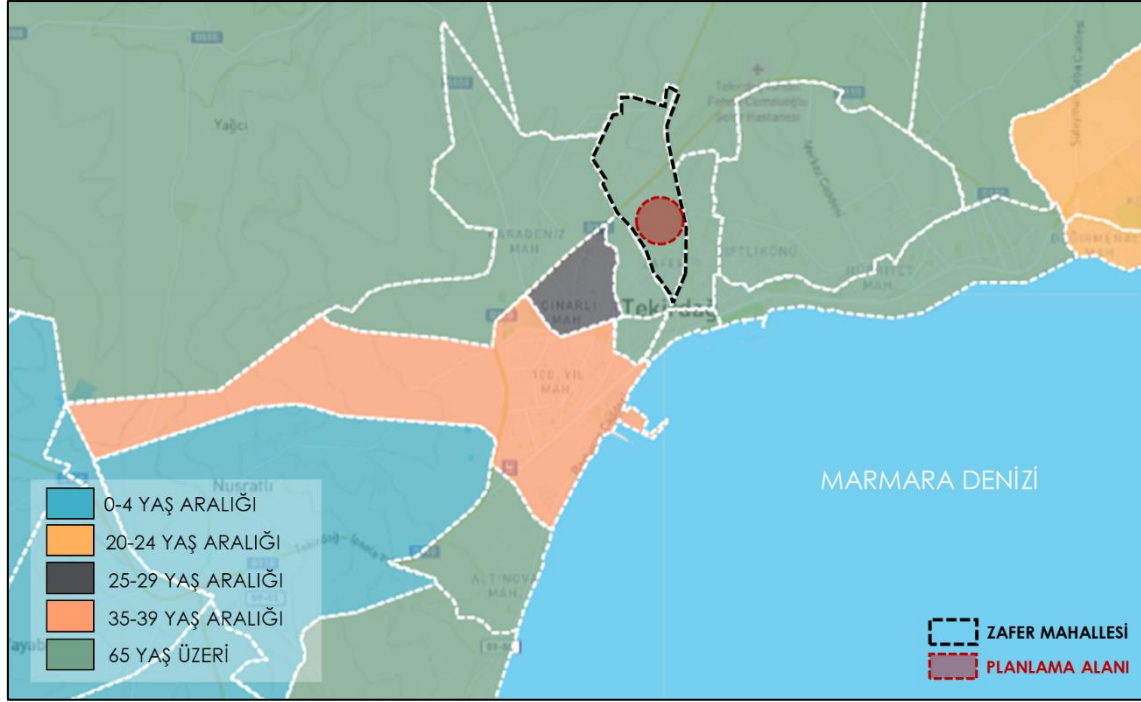
Şekil 10 Süleymanpaşa İlçesi, 2021 yılı Mahalle Bazında Nüfus Dağılımı

Planlama alanının yer aldığı Zafer mahallesinin 2021 yılı güncel nüfusu 8136 kişidir. Mahallenin nüfus yoğunluğu da 3.911 kişi/km²'dir. Mahallede kadın-erkek oranlarına bakıldığında, ilçeden farklı olarak %51 kadın, %49 erkek nüfusu vardır.

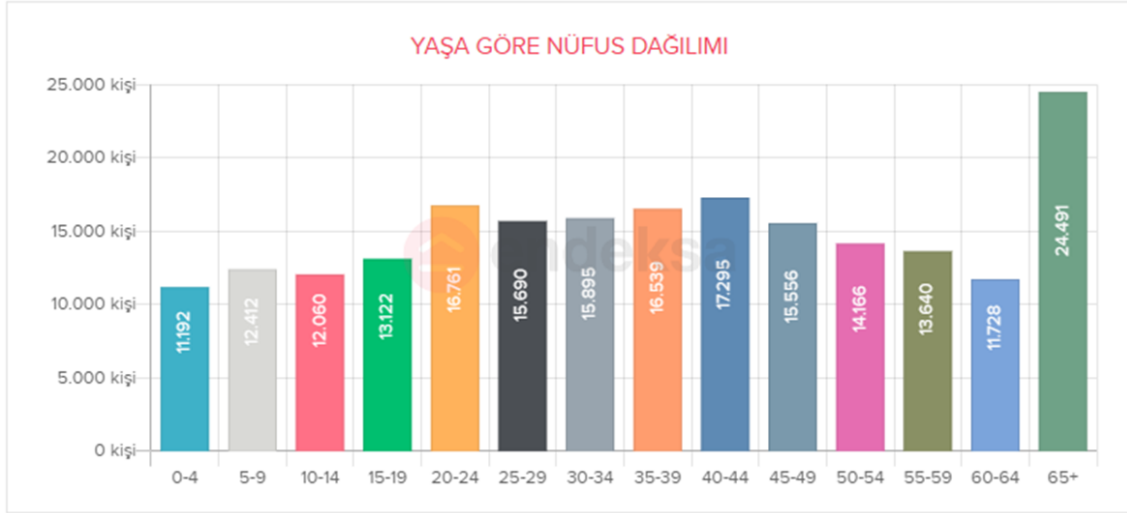
2.3. SOSYAL YAPI

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi ve mahalleleri bazında, yaşa göre nüfus dağılımı, eğitim düzeyi, sosyo-ekonomik statü, kütük dağılımı, medeni hal ve hane halkı büyüklükleri incelenmiştir.

İlçe bazında yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde 24ç491 kişi ile 65 yaş üzeri nüfusun en fazla olduğu görülmektedir. Planlama alanının bulunduğu Zafer Mahallesi de, 65 yaş üzeri nüfusun yoğun olduğu bir mahalledir.

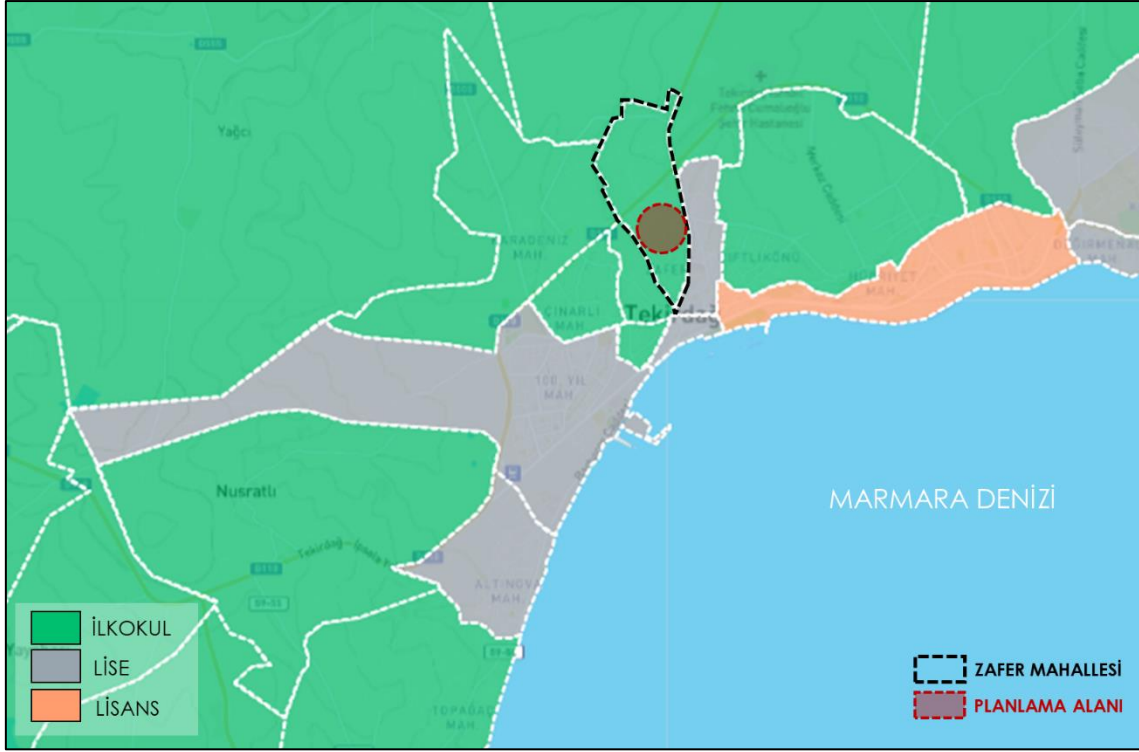


Şekil 11 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2021 (endeksa.com)

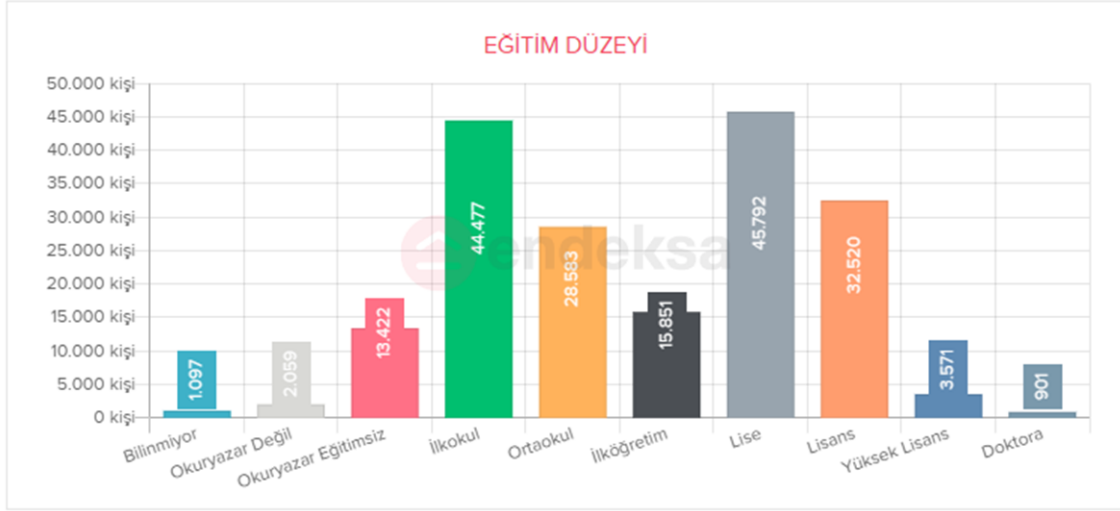


Grafik 1 Süleymanpaşa İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı, 2021 (endeksa.com)

İlçe ve mahallelerin eğitim düzeyi de sosyal yapının önemli bir parçasını oluşturur. İlçe genelinde eğitim düzeyinde lise mezunu kişi sayısı en fazla iken, Zafer mahallesinde ilkokul mezunu sayısının en fazla olduğu görülmektedir. İlçe genelindeki üniversite ve üstü eğitim düzeyine sahip nüfusun oranı %19, ilk, orta ve lise mezunu nüfusun oranı da %71'dir.



Şekil 12 Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi, 2021 (endeksa.com)

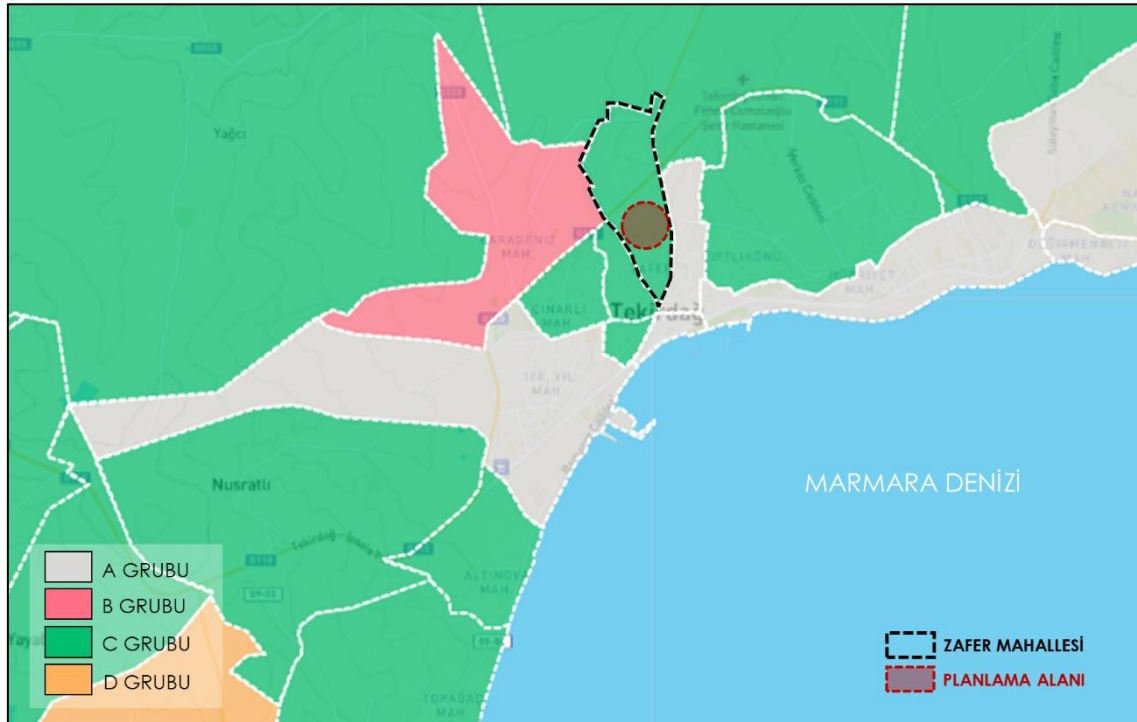


Grafik 2 Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi Dağılımı, 2021 (endeksa.com)

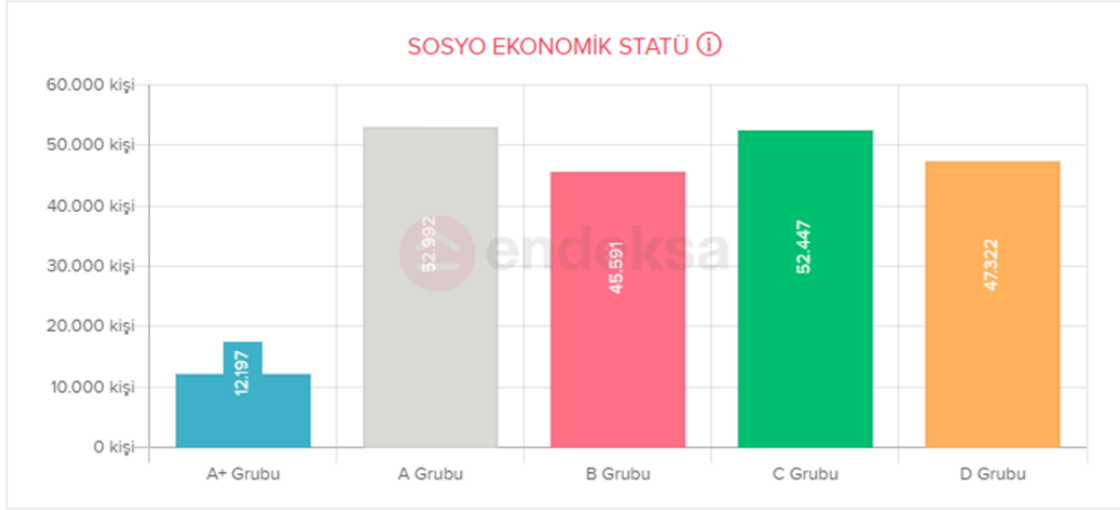
Süleymanpaşa ilçesinin sosyal-ekonomik statüsü; Sosyal ekonomik seviyeyi göstermekle birlikte istatistiki modeller kullanılarak hesaplanmıştır. Kullanılan parametreler negatif (ör: yaşlı nüfus) ve pozitif (ör: yüksek öğrenim) etkilerine göre sınıflandırılmış ve her bölge için ağırlıklandırılmıştır. Etkin parametreler şunlardır; Etkin yaş grubu, arsa emlak değeri, konut kira ve satış değerleri, eğitim seviyesi, hane büyüklüğü, işyeri sayısı, ATM-Banka sayıları, harcama alışkanlığı dağılım oranları ve yaşlı nüfus oranıdır.

Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektedir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D (altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur.

Süleymanpaşa İlçesindeki endeksa.com (TÜİK, 2021) verilerine göre, A ve C grubu sosyo-ekonomik statüsüne sahip nüfusun çoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı Zafer mahallesinde de C grubu statüye sahip nüfus çoğunlukta.

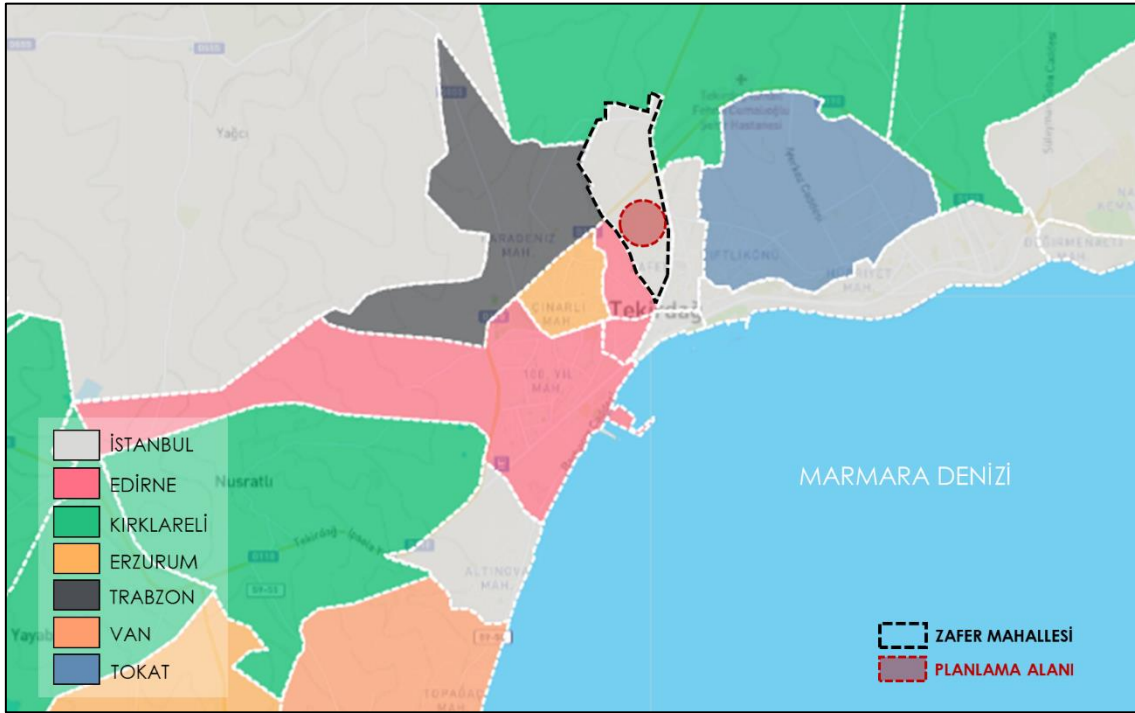


Şekil 13 Süleymanpaşa İlçesi Sosyo-ekonomik Statü Düzeyi, 2021 (endeksa.com)



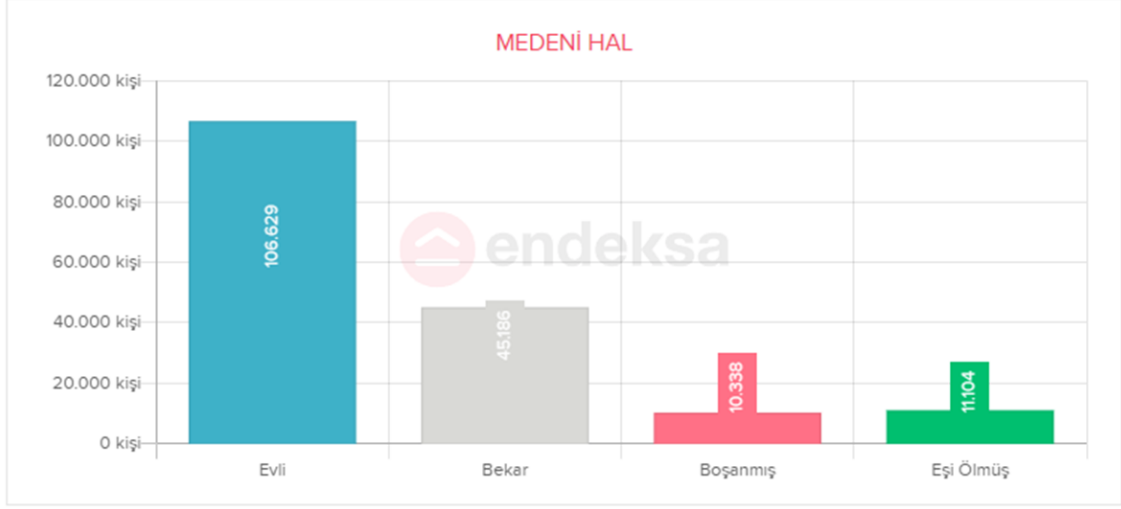
Grafik 3 Süleymanpaşa İlçesi Sosyo-ekonomik Statü Dağılımı, 2021 (endeksa.com)

Süleymanpaşa İlçesinde yaşayan nüfus, Tekirdağlı olanlar haricinde en çok, İstanbul, Edirne ve Kırklareli kütüklü olarak görülmektedir. Planlama alanının yer aldığı Zafer mahallesinde de kütük dağılımı İstanbul yoğunluktur.



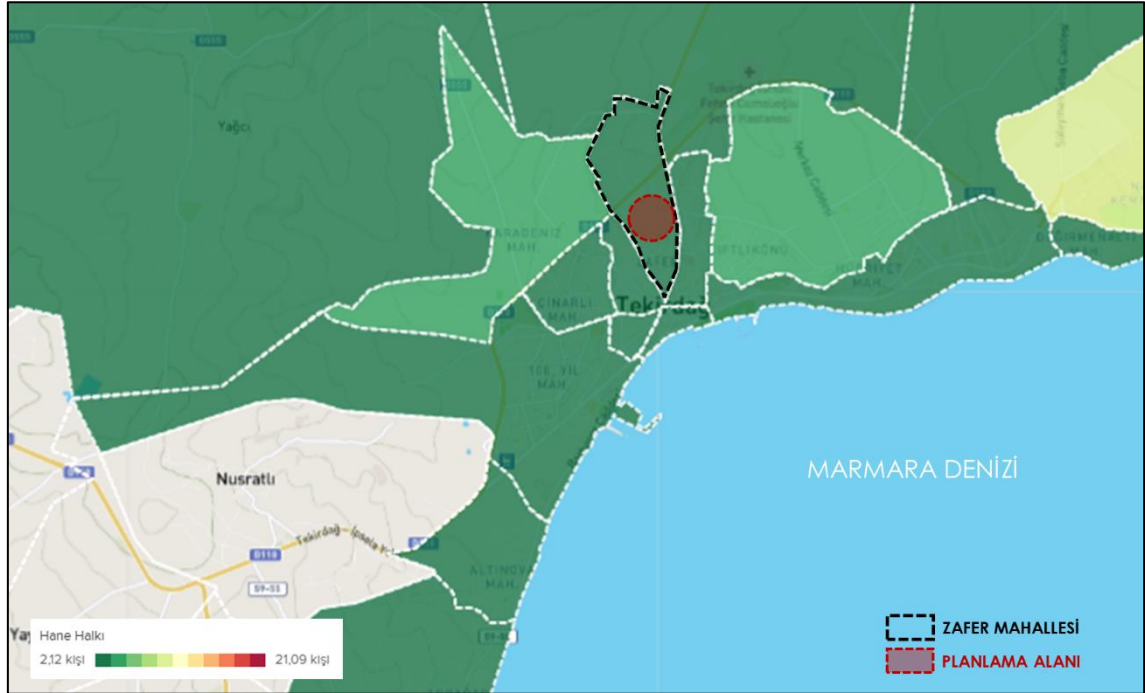
Şekil 14 Süleymanpaşa İlçesi Kütük Dağılımı

İlçenin medeni durumu grafiğine bakıldığında 106.629 kişi evli, 45.186 kişi bekar ve en düşük oranda 11.104 kişi eşi ölmüş olduğu görülmektedir.



Grafik 4 Süleymanpaşa İlçesi Medeni Hal Dağılımı, 2021 (endeksa.com)

Süleymanpaşa İlçesi bazında incelenen bir diğer kriter de hane halkı büyüklüğüdür. Süleymanpaşa İlçesinin hane halkı büyüklüğü ortalama 2,98 kişidir. Zafer mahallesi hane halkı büyüklüğü ise 2.85 kişi ile Süleymanpaşa ortalamasından düşüktür.



Şekil 15 Süleymanpaşa İlçesi Hane Halkı Dağılımı, 2021 (endeksa.com)

2.4. 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 içerisinde 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)

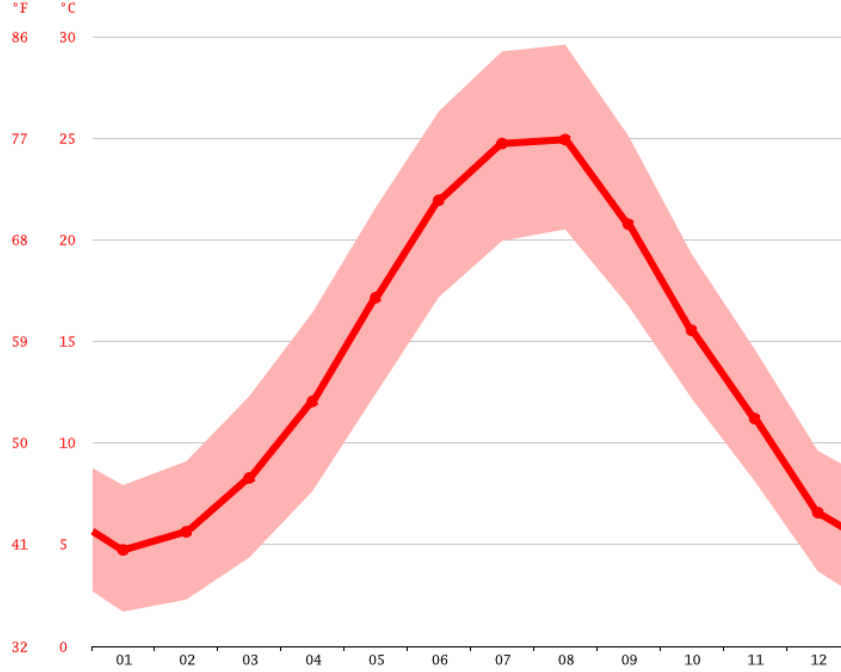
2.5. DOĞAL YAPI

2.5.1. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Sıcaklık ortalamaları ve nemlilik oranı dikkate alındığında Süleymanpaşa iklimi, ılıman yarı nemli olarak nitelenebilir. İlçenin Marmara kıyılarında Akdeniz iklimi, iç kısımlarda ise karasal iklim hüküm sürer. Kıyı kısımlardan iç kesimlere 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 sahil şeridinde yazlar sıcak kışlar ılıktır. Süleymanpaşa'da toprağa düşen yağış genellikle yağmurdur. İklimin ılıman oluşu tarımı kolaylaştırır.

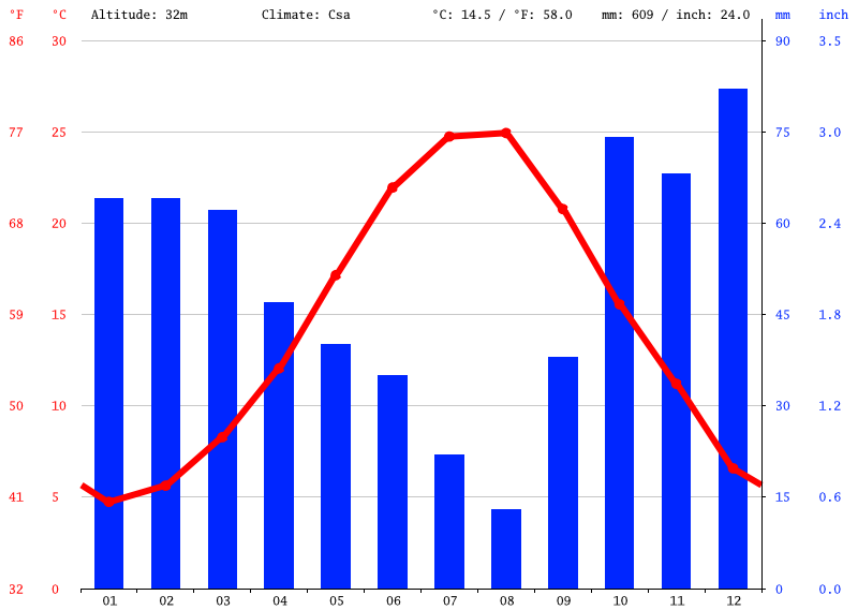
Sıcaklık: Süleymanpaşa ilçesinin yıllık ortalama sıcaklığı 13,9 derecedir. Ayların ortalama sıcaklık değeri 6 derece ile 25 derece arasında değişmektedir. İlçenin en

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 5 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.



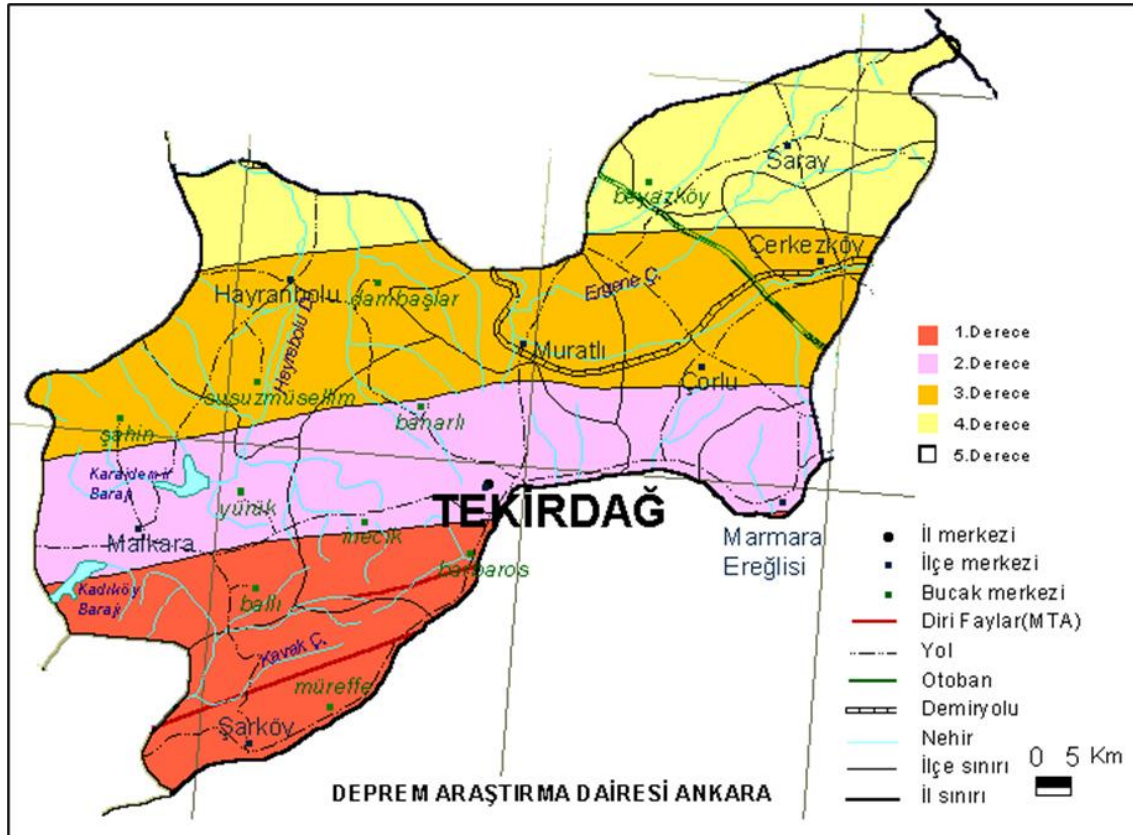
Grafik 6 Tekirdağ İli Yıllık Ortalama Yağış Eğrisi (<https://tr.climate-data.org/>)

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 ilçesinin 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, gümüşü ihlamur, çınar ve karaağaca rastlanmaktadır. Akarsu boylarının karakteristik ağacı söğüttür. İlçe topraklarının yüzde 5'i çayır ve mera, yüzde 77'si ekili-dikili alanlardan oluşur (suleymanpasa.bel.tr).

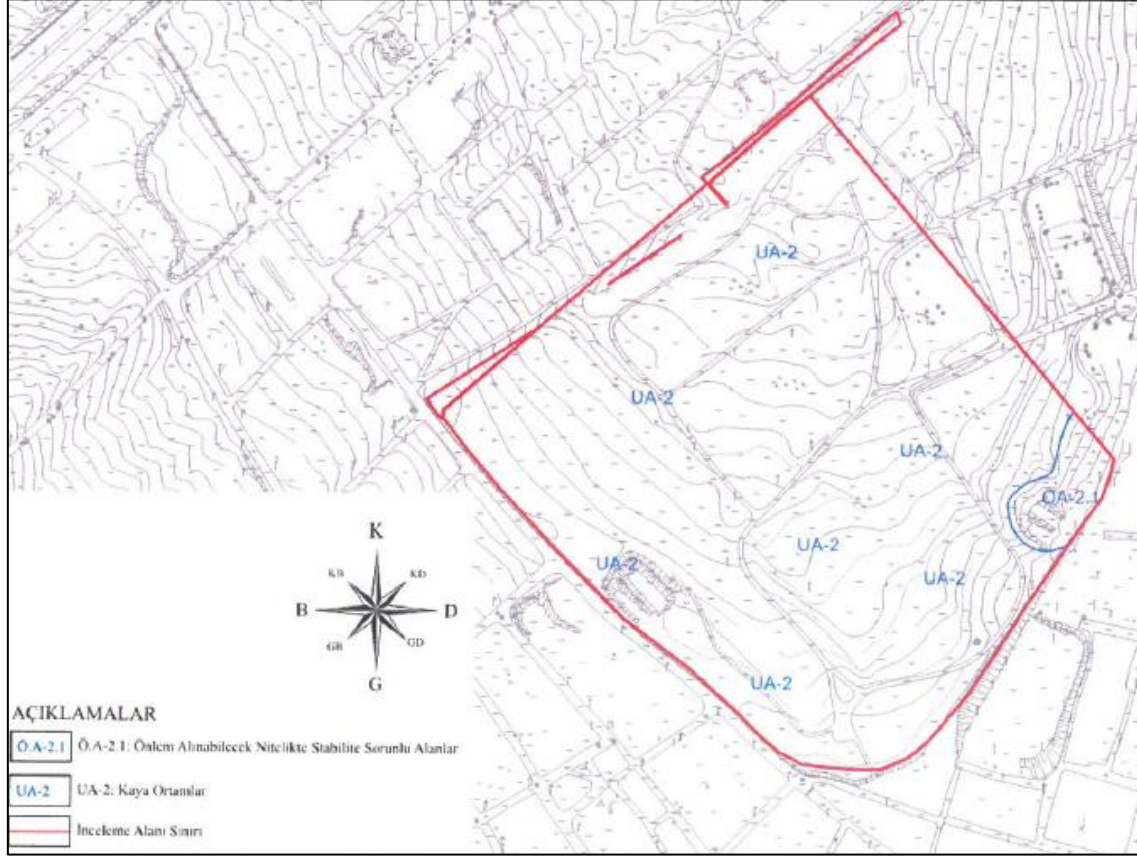
2.5.2. DEPREMSELLİK VE JEOLJİK YAPI

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



Şekil 16 Tekirdağ Deprem Bölgeleri Haritası

30.11.2022 tarihinde onaylanan "Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 12.87 ha Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü"ne göre, çalışma alanının bir kısmı UA-2, bir kısmı ÖA-2.1 olarak görülmektedir.



Şekil 17 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonucu

Uygun Alanlar (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında Danışmen Formasyonu (Old)'na ait eğimi % 0-5 arasında olan kaya ortamlar **Uygun Alanlar-2 (UA-2)** olarak değerlendirilmiştir. Rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gösterilen bu alanlarda,

- Kaya birimler üzerinde örtü malzemesi ve nispeten ayrılmış seviyeler sınırlarak bina temelleri sağlam kaya üzerine oturtulmalıdır.
- Yüzey ve atık sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel tipi, derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri Zemin ve Temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yol, kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

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

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Açısından Sorunlu Alanlar

- İnceleme alanının jeolojisini Danışmen Formasyonuna ait sarımsı kahve-gri renkli çok-tamamen ayrıışmış, zayıf-çok zayıf dayanımlı kiltası birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanında topografik eğim % 0-5 ve % 10-20 arasındadır.
- İnceleme alanında eğimin yer yer % 10-20'ye ulaşması, sondajlarda geçilen birimler ve yapılan stabilite analizleri de göz önünde bulundurulduğunda inceleme alanında yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite problemleri beklenebilir.
- Bu nedenle topografik eğimi % 10-20'ye ulaşan bölümler "**Önemli Alan 2.1**" (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.
- İnceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında "**Önemli Alan 2.1**" (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış ve "**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 ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp, yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları, ankrarajlı-destek kirişleri, töre kazık, mini kazık vb. ile doğacak problemler giderilmelidir.
- Stabilite açısından sorunlu olan bu alanlarda yapılaşmaya gidilmeden önce lokal çalışmalar yapılarak çalışma alanını temsil edecek şekilde stabilite analizleri yapıp bu analizler doğrultusunda gerekli fore kazık-mini kazık vb. iksa sistemleri ile desteklenip güvenli tarafta kalındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

- *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. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.*
- *Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalıdır.*
- *Planlama öncesi taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınmalı ve planlama bu güncel görüşler doğrultusunda yapılmalıdır.*
- *Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.*
- *Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.*
- *Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin formasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.*
- *Kazı esnasında çevredeki yol, komşu ve kendi parselin stabilite yönünden güvenliği sağlanmalıdır.*
- *Mevcut şevler, kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı, yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır.*
- *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 gereklidir.*
- *İnceleme alanında yapılan değerlendirmeye göre şişme potansiyeli çok yüksek olarak belirlenmiştir. Çok yüksek olarak belirlenen şişme riskine karşı zeminin suyla teması engellenmeli bina temellerinin oturacağı alanda yer altı ve yüzeyden*

sızacak suya karşı izolasyon ve çevre drenaj önlemlerinin alınması gerekmektedir.

- Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak önlemler belirlenmelidir.
- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde, temel derinliği ve tipi, temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ile tüm yamaçlar boyunca bina yükleri de dahil edilerek stabilite analizleri yapılarak gerekmesi halinde alınacak önlemlerin yeri, türü verilmesi gerekmektedir.
- Yukarıda yazılan tüm önlemler plan notlarına mutlaka eklenmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

2.5.3. HİDROLOJİK YAPI

Tekirdağ İlinin yerüstü su potansiyeli 713,00 hm³/yıl'dır. Akarsular, içme ve kullanma açısından olumsuz bir yapıya sahiptir. Bunun en önemli nedeni yörede bulunan sanayi kuruluşları deşarjlarının kirliliği sonucu, akarsuların doğal yapısının bozulmasıdır. Tekirdağ İli topoğrafik yapısı içerisinde tabii göllerden yoksun bir konumdadır. Bölge arazisinin düz ve engebeli olması, mevcut akarsu ve yağmur sularının dere yatakları ile direkt olarak akışa geçmeleri nedeni ile doğal arazi üzerinde su birikiminin oluşması ancak gölet ve baraj yapımıyla mümkün olmaktadır. İlde bulunan baraj ve göletler genel olarak tarım arazisini sulama amacıyla yapılmış olup, yer yer çevre köy gruplarının da içme suyu ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik amaçları da taşımaktadır. İçme suyu ihtiyacını karşılayan baraj ve göletler yeraltı su seviyesinin düşük olduğu batı bölge içerisinde bulunan bazı köyleri kapsamaktadır. İl sınırları içerisinde yer altı suyu işletmesinde elverişli kesim, Çorlu-Muratlı- Hayrabolu ilçeleri güzergahı boyunca NW-SE uzanımlı yaklaşık 30 km enindeki bir zon içerisindeki Ergene formasyonudur. Bu alan dışında kalan kuzey ve güneydeki sahalarda yer altı suyu zengin olmayıp düşük debili kuyulardan temin edilmektedir. Su kaynakları potansiyeli açısından değerlendirildiğinde yerüstü suyu 713 hm³/yıl, yeraltı suyu 170m³/yıl, toplam su potansiyeli 883 hm³/yıl ve yeraltı suyu fiili tahsis miktarı 167,80 hm³/yıldır.

Tekirdağ İli, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir iç deniz konumundaki Marmara Denizinin kuzey kıyısında doğuda Sultanköy Beldesi, batıda Şarköy İlçesi uç noktaları arasında, 135 km. kıyı şeridinde sahip konumu ile bir deniz kentidir. Bu sebeple Marmara Denizinin bütün etkenleri ile iç içe bulunmaktadır. Tekirdağ İli iki ayrı denize kıyısı bulunan ve kıyı uzunluğu en fazla olan nadir illerimizden biridir. Bu özelliğinin yanında İstanbul gibi metropol ile olan komşuluğu nedeni ile turizm potansiyeli yüksek olan, ekonomik girdi sağlayabilecek kapasitesi olan bir ildir.²

2.5.4. TARIM VE ORMAN ALANLARI

Tekirdağ İlindeki arazi varlığını, arazi kullanım yetenek sınıfları açısından değerlendirirsek; toplam 621.788 ha. arazinin 507.820 ha. amacı doğrultusunda kullanılan bölümü oluştururken, 113.968 ha. arazi, yanlış ve amaç dışı kullanılan arazileri oluşturmaktadır. İl arazisinin yaklaşık %18'i tarım arazilerinde ve tarım dışı arazilerde, sektörler arasında yanlış ve amaç dışında kullanılmaktadır.

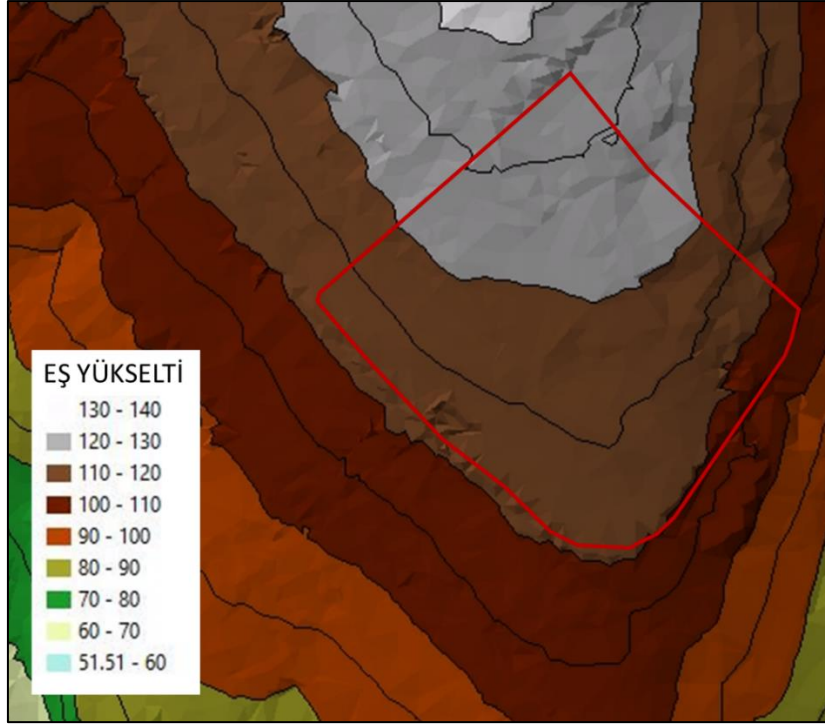
Ormanlık alanlar Tekirdağ'daki toplam alanın %16,85'ini oluşturmaktadır. Bu oran, %20 olan Türkiye ortalamasının altındadır. Tekirdağ'daki orman alanları güneybatı bölümündeki Merkez, Şarköy ve Malkara ile Kuzeydoğu bölümünde yer alan Saray, Çerkezköy bölgesinde yer almaktadır. Yöre ormanlarının %61'i meşe baltalığı olup, %39'u çam, kayın, koru ormanları ve ağaçlandırma sahalarıdır. İl sınırlarında, Orman ve Su İşleri Bakanlığı I. Bölge Müdürlüğü Tekirdağ Şube Müdürlüğü sorumluluğunda 2 Tabiat Parkı bulunmaktadır. Bunlar; Atatürk Ormanı Tabiat Parkı ve Çamlıkoy Tabiat Parkıdır.³

2.5.5. TOPOGRAFİK YAPI

Tekirdağ İli'nin topoğrafik yapısı incelendiğinde Marmara Denizi'nin kuzeybatısında, az engebeli, zengin alüvyonlarla kaplı toprak üzerinde bulunduğu görülmektedir. Kumbağ'dan başlayıp Gelibolu istikametinde sıradağ olarak uzanan Tekir Dağları, ilin en önemli yükseltisini oluşturur. En yüksek nokta olan Ganos Dağı 945 metredir. İlin Marmara kıyılarındaki küçük ovaları haricinde iç kısımlarda da akarsu ve verimli ovaları bulunur.

² Tekirdağ İli 2013 Yılı Çevre Durum Raporu, T.C. Tekirdağ Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.

³ Tekirdağ İli 2013 Yılı Çevre Durum Raporu, T.C. Tekirdağ Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü.

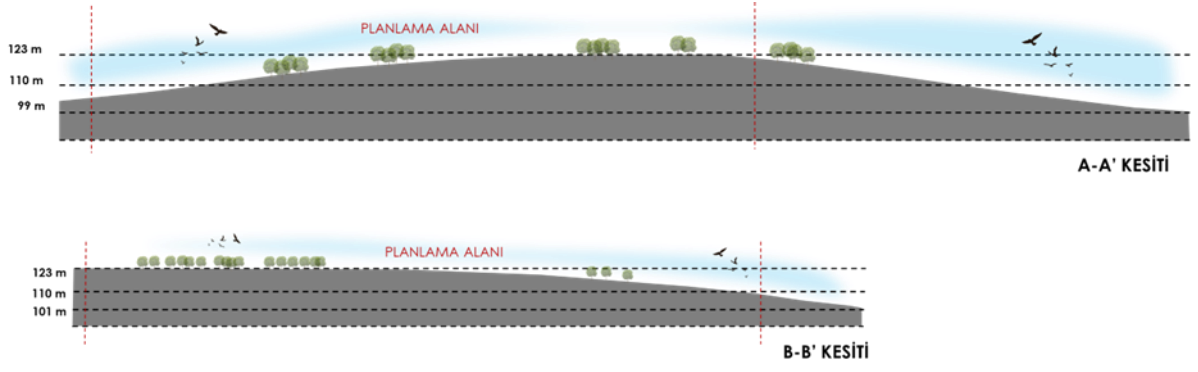


Şekil 18 Planlama Alanı Eş Yükselti Analizi

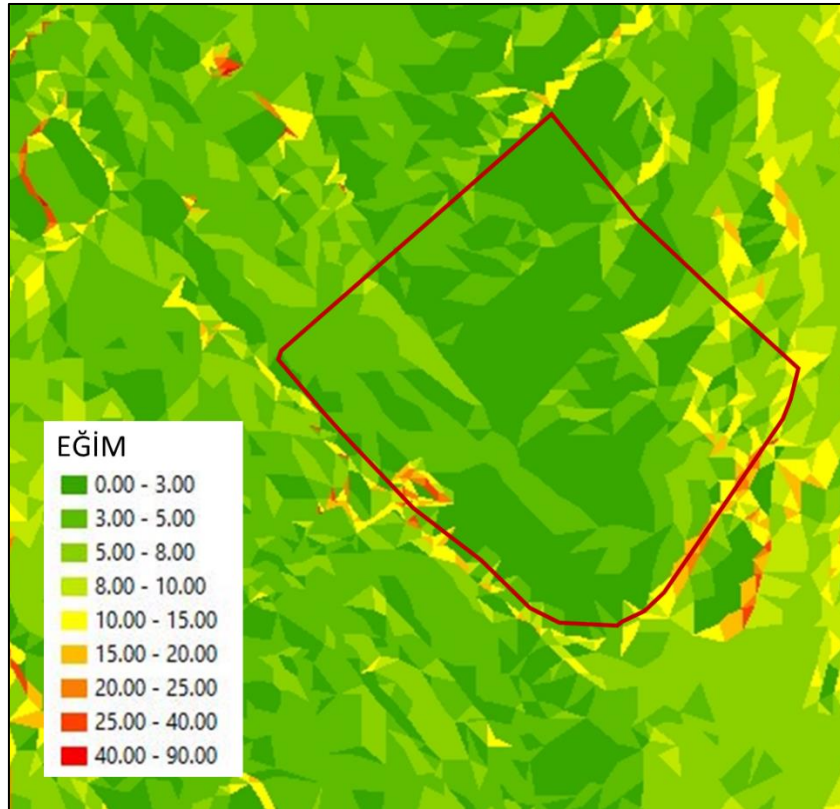
Planlama alanı özelinde bakıldığında alanın güneyden kuzeye doğru yükseldiği görülmektedir. Alanın yükseltisi 107 m ile 126 m arasında değişiklik göstermektedir.



Şekil 19 Planlama Alanı Kesit Yönleri

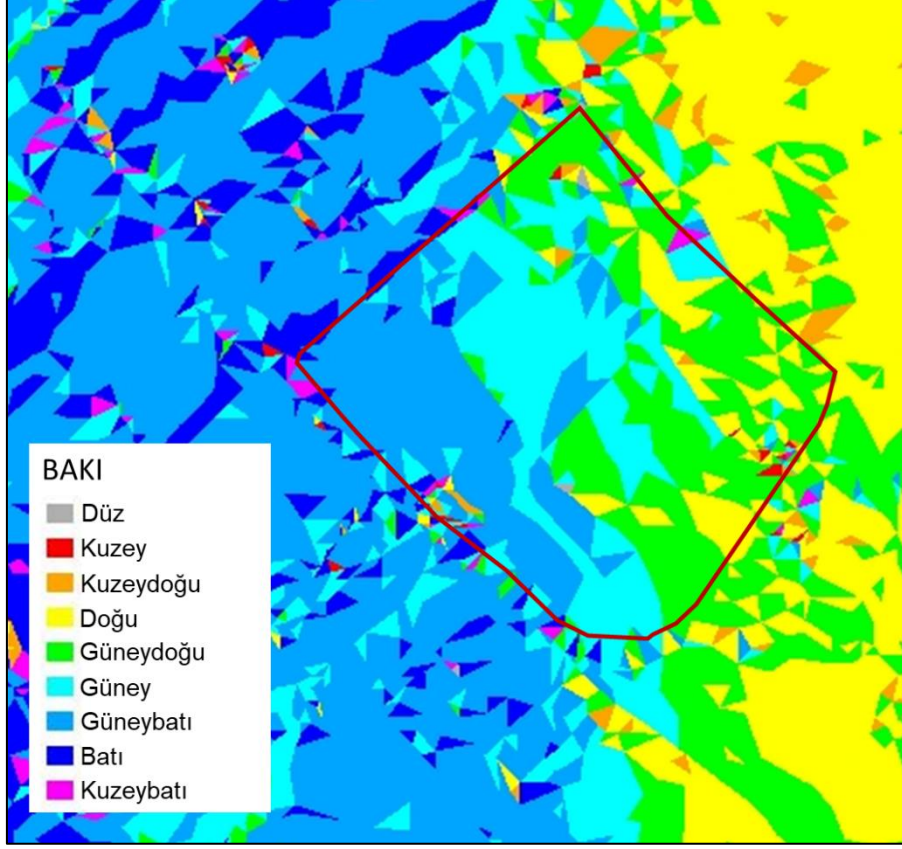


Şekil 20 Planlama Alanı Kesitleri



Şekil 21 Planlama Alanı Eğim Analizi

Planlama alanında yapılan eğim analizine göre alan düz ve düze yakındır. Eğim aralığı belli noktalarda %10'a kadar çıkmakta, ancak bu alanların oranı alanın küçük bir kısmını oluşturmaktadır.



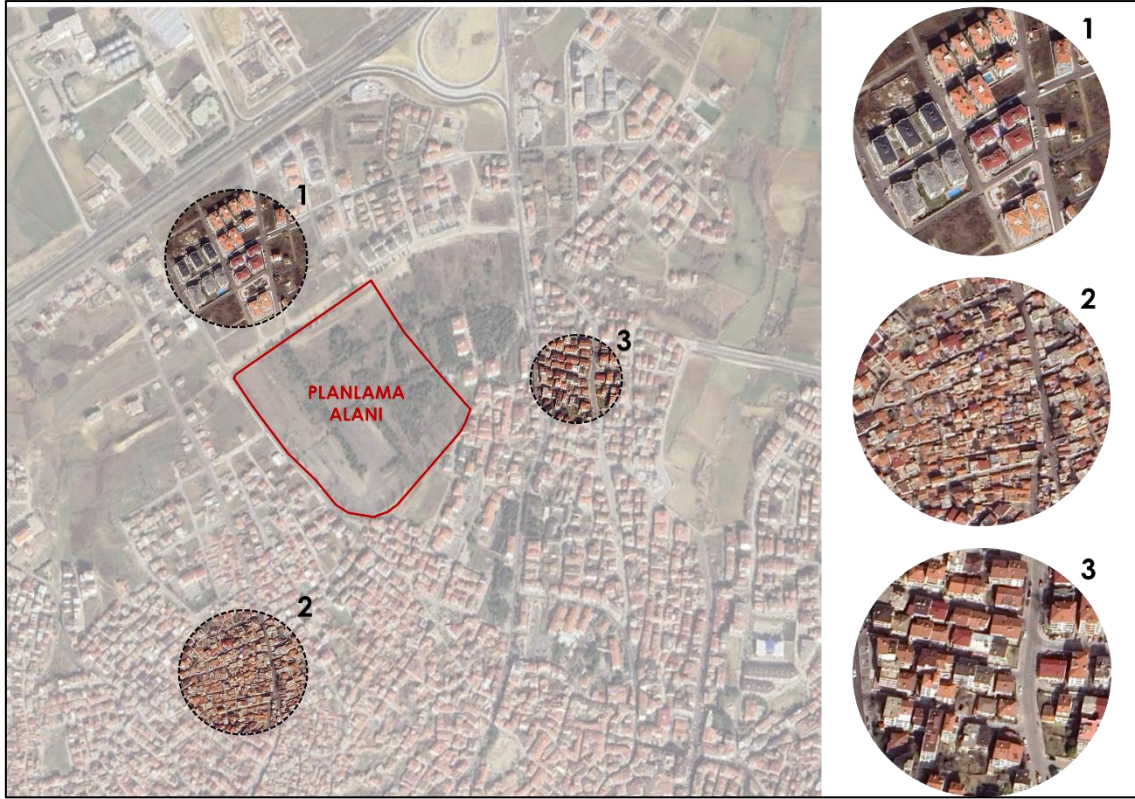
Şekil 22 Planlama Alanı Bakı (Yöneliş) Analizi

Planlama alanında yapılan bakı (yöneliş) analizine göre ise, alanda yönlenme doğu, güneydoğu, güney ve güneybatı yönlerindedir. Bu da yerleşim açısından bir potansiyel oluşturmaktadır.

2.6. FİZİKSEL YAPI

2.6.1. DOKU ANALİZİ

Planlama alanı ve yakın çevresinden 3 farklı alanda doku örnekleri incelenmiştir. 1. örneklem, planlama alanının kuzeybatısında, 2. örneklem güneybatısında, 3. örneklem de planlama alanının doğusunda yer almaktadır.



Şekil 23 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Doku Analizi

Doku analizi yapılan alanlarda yapıların kat sayısı, taban alanı büyüklükleri ve yapıların yapım yıllarına göre değişiklikler görülmektedir. Buna göre, 1. örneklem alandaki yapılar 2016 yılından sonra inşa edilmiş, taban alanı büyüklükleri 30*17 m dolaylarında ve 4-5 katlı yapılardan oluşmaktadır. Yapılar daha blok ve site tarzı gelişmiş olup, sokak ile güçlü ilişkileri bulunmamaktadır.

2. Örneklem alandaki kentsel doku, 1. Alan ile çok fazla zıtlık içermektedir. Yapıların sokak ile güçlü bir bağlantısı vardır. Yapılar 1 veya 2 kattan oluşmakla birlikte taban alan kullanımları da küçüktür. Yapıların durumlarına bakıldığında ise, eski ve bakımsız yapılardan oluştuğu görülmektedir.



Fotoğraf 3 Örneklem-2 (Yandex haritalar)

İncelenen bir diğer alan olan 3. örneklem alanında yapılar 1,2,3,4 kattan oluşmaktadır. Yapılar, müstakil ya da apartman bloklarından meydana gelmektedir.



Fotoğraf 4 Örneklem -3 (Yandex haritalar)

2.6.2. MÜLKİYET YAPISI

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi, 2297 Ada, 306, 307, 312 ve 327 parsellere ilişkin tapu parsel bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Tablo 3 2297 Ada 306, 307, 312, 327 Parsel Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU ALANI	NİTELİK
TEKİRDAĞ	SÜLEYMANPAŞA	ZAFER	2297	327	125.204,46	ARSA
				312	1.719,33	ARSA
				306	694,51	YOL
				307	1.026,67	YOL



Şekil 24 2297 Ada 306, 307, 312, 327 Parsel Bilgileri

2.7. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

2.7.1. SİT ALANLARI

Geçmişten günümüze kadar, Tekirdağ'ın tarihi ve kültürel yapısı değişmiş olup, bu değişikliklerin izine kentte rastlanmaktadır. Tekirdağ kent merkezinde kültürel miras yoğun olarak Orta Cami, Eski Cami, Ertuğrul, Zafer, Aydoğdu, Turgut ve Gündoğdu mahallelerinde bulunmaktadır. Kent merkezinde bu mahalleleri kapsayan bir alanda Kentsel Sit Alanı ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı yer alır.



Şekil 25 Tekirdağ Kentsel Sit ve Kentsel Sit Etkileme Geçiş Alanı

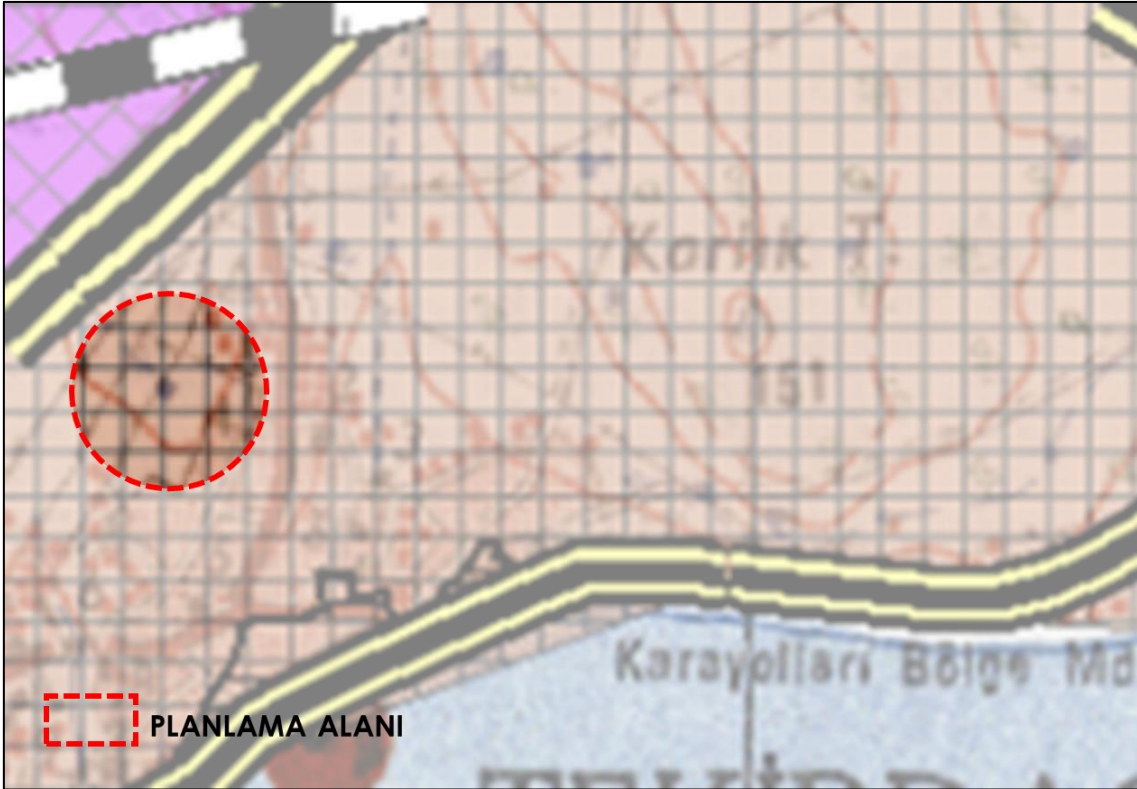
Planlama alanı sınırları içerisinde herhangi bir sit alanı bulunmamakla birlikte, alanın Tekirdağ Kentsel Sit Alanına uzaklığı yaklaşık 500 metredir.

2.8. PLANLAMA SÜRECİ

2.8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.8.1.1. 24.08.2009 onay tarihli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı

24.08.2009 onay tarihli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planında planlama alanı "kentsel yerleşme alanı(kentsel yerleşik+gelişme alanı)" lejandında kalmaktadır.



Şekil 26 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği

İlgili plan notlarında, "2.9 TANIMLAR" başlığı altında;

"Kentsel Yerleşme Alanları: İdari açıdan belediye statüsünde olan, yaşayanların ihtiyacını karşılamak üzere kentsel fonksiyonların ağırlıklı olarak yer aldığı alanlardır." tanım maddesi yer almaktadır.

2.10.43 maddesinde;

"Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve

nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir." hükmü,

"2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları" maddesinde;

"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." Hükümleri yer almaktadır.

2.8.1.2. 09.05.2013 T.T.'li Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

09.05.2013 T.T.'li Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlama alanı "Askeri Alanlar" lejandında kalmaktadır.



Şekil 27 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

2.8.2. MERİ İMAR PLANLARI

2.8.2.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında çalışma alanı "Askeri Alan" lejandında yer almaktadır.



Şekil 28 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.8.2.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında çalışma alanı "Askeri Alan" lejandında yer almaktadır.



Şekil 29 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.9. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **10.10.2022 tarih ve 2742255 sayılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet su İşleri Genel Müdürlüğü, 11. Bölge Müdürlüğü** yazısında, “Yapılan inceleme neticesinde söz konusu taşınmazların Süleymanpaşa Belediye Başkanlığı'nın onaylı imarlı sahası içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Konu hakkında nihai görüşün bu alanda yetki ve sorumluluğu elinde bulunduran ilgili Belediyesinden alınması” görüşü belirtilmiştir.
- **06.10.2022 tarih ve 2999157 sayılı T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Kültür İşleri Şubesi** yazısı ekinde yer alan raporda, “... parsellerde yapılan inceleme sonucunda; 2863 sayılı kanun kapsamında taşınır ya da taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamış olup herhangi bir inşai faaliyet yapılmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Ancak; söz konusu parsellerin güneyinde Şehitler Abidesi yer almaktadır. Şehitler Abidesi'nin yakınlarında bulunan Bayındırlık ve Belediye Lojmanları ile Kamil Korkmaz Zafer İlköğretim Okulu'nun yapımı aşamasında yapılan kazı çalışmalarında insan kemiklerine rastlandığı, alanda yapılacak olan inşai faaliyetler sırasında insan kemiklerine rastlanması durumunda Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi gerekmektedir” denilmektedir.
- **05.10.2022 tarih ve 2987791 sayılı T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Müze Müdürlüğü** yazısında, “...Konuyla ilgili hazırlanan uzman raporu ekte sunulmuştur. Konunun gereği için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'na; bilgi için Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi...” şeklinde belirtilmektedir.
- **E-10392922-045.01 sayılı T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü** yazı ekindeki raporda, “ ... Hakim rüzgar yönü de dikkate alınarak cadde ve sokakların, rüzgar akımının sağlayacak konumda olması, kanalizasyon ve şehir şebeke sularının aynı güzergâhtan gitmemesi, park, bahçe ve sokakların insanların ihtiyaçlarına yetecek ve hizmet verecek oranda bırakılması, yönetmeliğe uygun yeterli içme ve kullanma suyu temin edilmesi, yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planda gerekli kararlara yer verilmesi, acil ve afet durumunda önleyici ve bunların olumsuz sonuçlarını sınırlandırıcı gerekli tedbirlerin alınacağı konusunda planda gerekli açıklamanın yapılması, yukarıda belirtilen hususlarda gerekli hassasiyetin gösterilmesi ve Tekirdağ İli

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ana kararlarının, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan yapılması..." hususları belirtilmiştir.

- **07.10.2022 tarih ve 3003187 sayılı T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Edirne Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü** yazısında, "Müdürlüğümüz arşivinde (dosya arşivi, uydu görüntüleri ve memleket haritalarında) yapılan incelemede; Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesi, belirlenen parsellerde, 2863 sayılı Kanun kapsamında tescilli yapılmış herhangi bir kültür varlığı ve sit alanı kaydına rastlanılmamıştır... söz konusu alanda imar planı yapılmasında, 2863 sayılı Kanun kapsamında Müdürlüğümüzce ve Tekirdağ Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ilgi (b) yazı ve ekleri doğrultusunda sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.
- **13.10.2022 tarih ve 195041 sayılı T.C. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi, Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı, Yazı İşleri Şube Müdürlüğü** yazısında, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi daire başkanlıklarına ait görüşler belirtilmektedir. Bu görüşler;
 - Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığı Etüt Proje ve Keşif Şube Müdürlüğümüzce, 6306 sayılı Kanun kapsamında " Rezerv Yapı Alanı "olarak ilan edilen Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesi, 2297 ada, 306, 307, 312, 327 parselleri kapsayan alanda Etüt ve Projeler Dairesi Başkanlığımızın 2022-2023 yatırım programına göre herhangi bir projesi bulunmamaktadır.
 - İtfaiye Dairesi Başkanlığı Eğitim ve Önleme Şube Müdürlüğümüzce, "Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesi, 2297 ada ve 306, 307, 312, 327, parsellerini kapsayan sınırlar içerisinde daire başkanlığımızca yapılması planlanan herhangi bir çalışmamız ve yatırımımız bulunmamaktadır.
 - Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "İlgili kanun ve Yönetmelikler doğrultusunda plan notu olarak "Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi alınmadan yapı ruhsatı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan ise yapı kullanım izin belgesi düzenlenemez" hükmünün plan notlarında yer alması gerekmektedir. Daire Başkanlığımızca bahse konu alanda planlanan/yapılmış yatırımımız bulunmamaktadır.

- o Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak ve Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğümüzce, "Söz konusu parselleri kapsayan alanın (güneydoğu) bitişiğinde, mülkiyeti Tekirdağ Büyükşehir Belediyesine ait olan 3125 ada, 167 nolu parselde kayıtlı taşınmaz (Ek-1) bulunmakta olup, mevcut imar planlarına göre imar uygulaması işlemi yapılmıştır. İşbu taşınmaz "spor salonu" yapılmak üzere Gençlik ve Spor Bakanlığına (Tekirdağ Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü) tahsis edilmiştir. Buna göre; ilgide kayıtlı yazı ekinde bulunan ve söz konusu parselleri kapsayan alanda hazırlanan imar planında, ilimiz Süleymanpaşa ilçesi, Zafer Mahallesi, 3125 ada, 167 nolu parselde kayıtlı taşınmazın imar hatlarının korunması gerekmektedir.
- o Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce, "1-Bahse konu alan ile ilgili, 03/05/2007 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Tekirdağ Belediyesi Kent ve Mücavir Alanının Revize İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Amaçlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda (EK-2, Ek-3) bahse konu alan;

Uygun Alanlar (UA)

Temellendirmeye yönelik mühendislik jeolojisi ve genel jeoteknik özellikleri bakımından bölgesel ölçekte "yeterli" nitelikleri bulunan ve bu nedenle de Uygun Alan (UA) olarak nitelendirilen zonu oluşturan litolojik birimler, kendi jeolojik özelliklerine bağlı olarak temellendirme sırasında ve sonrasında yerel ölçekte sorunlar yaratabilecek bazı olasılıklar taşıyabilir. Bu nedenle Uygun Alan (UA) olarak nitelendirilen kesimlerin en azından temel kazı alanı ölçeğinde karşılaşılabilecek olası potansiyel yersel sorunların parsel bazındaki uygulamalar öncesinde belirlenmesi için kazı işlerine geçilmeden önce gerçekleştirilecek sondajlı bir mühendislik jeolojisi ve jeoteknik projeye araştırılması, yüzey drenajı yapılması, temel kazılarının yağışsız mevsimlerde programlanarak temel inşaatlarının kısa sürede bitirilmesi güvenli olacaktır şeklinde belirlenmiş olup haritaları yazımız ekinde gönderilmektedir.

2-Sorumluluk sahası açısından (imar durumu vb.) İlçe Belediyesi'nin de izin ve görüşlerinin alınması gerektiği,

3-Doğabilecek her türlü sorumluluğun tarafınıza ait olması kayıt ve şartıyla; yürürlükteki tüm kanun, yönetmelik, yönergeler ve meri

mevzuata, hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerilerine uyulması ve önerilen ve alınması gereken tedbir, önlem ve tekniklerin mutlaka yerinde uygulanması, yukarıda belirtilen maddelerin göz önünde bulundurularak uyulması, gerekli bütün izinlerin alınması, diğer kurum ve kuruluşların da görüşlerinin alınarak uyulması, planlama, yapım ve işletme esnasında her türlü emniyet tedbirlerinin alınarak uygulanması gerektiği mütalaa edilmiştir.

- o Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı Tarımsal Altyapılar Şube Müdürlüğümüzce, "Söz konusu alanda Daire Başkanlığımızın bir projesi veya çalışması bulunmamaktadır. Bunun yanında Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığımızca 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla söz konusu alanın istenilen yönde planlanmasında bir sakınca yoktur."
- o Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığımızca, "Konu ile ilgili olarak imar mevzuatı açısından görüş verilmesi Daire Başkanlığımızın yetkisinde olmayıp; yapılacak olan imar plan değişikliklerinde toplum ve çevre sağlığına yapacağı etkileri dikkate alınarak; 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve sağlık ile ilgili kanunlara, yönetmeliklere, mevzuatlara uyulması kaydı ile Daire Başkanlığımız sorumluluk alanında işleyişimizi engelleyecek herhangi bir sakınca bulunmamaktadır"
- o İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Mekansal Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Yapılacak olan plan değişikliklerinde, "6306 sayılı Kanun" ile "6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği", 3194 sayılı İmar Kanunu" ile "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve "Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması, 1/25000 Ölçekli İl Çevre Düzeni Plan Hükümlerine uyulması, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyularak plan notlarına eklenmesi ve diğer imar mevzuatlarına uygunluğun sağlanması gerektiği değerlendirilmektedir."
- o Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Çevre ve Deniz Hizmetleri Şube Müdürlüğümüzce, "Planlanan Çalışmanın ve faaliyetin

yapılmasında Daire Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

- o Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı Proje Geliştirme ve Yapım Şube Müdürlüğümüzce, "Söz konusu parsellerde hazırlanan imar planlarında Park Bahçeler Dairesi Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır."
- o Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Yol Proje ve Yapım Şube Müdürlüğümüzce, "İlgi yazı ile belirtilen 2297/306 ve 2297/307 parsellerin 1/1000' lik uygulama imar planında Büyükşehir Belediyesi Yol ağında bulunan 20 metre genişliğinde tanımlanan Topçu Caddesi üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Yapılması planlanan 500 adet rezerv konutun üretilmesi için belirlenen alanların 1/1000'lik uygulama imar planlarında belirlenen yol alanına müdahale etmeyecek şekilde düzenlenmesinde Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Yol Proje ve Yapım Şube Müdürlüğü tarafından sakınca bulunmamaktadır."

Şeklinde belirtilmektedir.

- **07.10.2022 tarih ve 87918 sayılı T.C. Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı** yazısında, "Söz konusu alanda yapılan incelemede; alanın içme suyu amaçlı su temin edilen baraj/gölet havza koruma alanı içerisinde kalmadığı, bölgede Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon hattımızın bulunduğu, saha ve yakın çevresinde herhangi bir projelendirme çalışmamızın olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle; görüş talep edilen parselde olası bir altyapı talebi durumunda; bu alanın yatırım planları dışında kalması nedeniyle, kısa sürede altyapı proje çalışması yapılması mümkün olmayacaktır.
 - o Proje kapsamında mevcut Ø600 DF ve Ø350 DF Şebeke ana besleme borularına ait güzergahlar kesinlikle imar yolu olarak korunmalıdır.
 - o Ana isale hatlarımız ve şebeke ana borularımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, altyapı tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

- İmar planı kapsamında yapılacak olan kavşak, yol, alt geçit gibi sanat yapılarına ait uygulama projeleri, mevcut ve planlanan tesislerimiz dikkate alınarak, İdaremiz görüşleri doğrultusunda hazırlanmalıdır.
- Çalışmalar esnasında herhangi bir altyapı tesisine rastlanması durumunda gerekli tedbirlerin alınıp, altyapı elemanlarının korunması sağlanarak yol düzenlemelerinin, yüzey sularının akış vadi güzergahlarını kesmeyecek ve özellikle kanal kotunun cazibeli akışı sağlanacak şekilde yapılmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.
- İçme suyu amaçlı su temin edilen havza koruma alanı sınırlarında kalmamasına rağmen, sahanın yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına yakın olması nedeniyle DSİ 11. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması ve alınan görüş doğrultusunda uygulama yapılması gerekmektedir. Çalışmalar sırasında, akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık vb. dökümü yapılmamalıdır.
- Ayrıca; İdaremizin söz konusu faaliyet ile izin/ruhsat verme yetkisi bulunmamakta olup, yapılacak faaliyete ilişkin; TESKİ İçme Suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği, TESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Çevre Mevzuatı ilgili yönetmelikleri ve İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması..." şeklinde belirtilmektedir.
- **29.09.2022 tarih ve 388916 sayılı T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü** yazısında, "Söz konusu alanda (Müdürlüğümüz arşivinde) 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. Afet tehlike ve riski oluşturmaması için bu alanda yapılacak söz konusu çalışma, proje alanında raporundaki önlem yapılmış veya yapılacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt ve öneriler dikkate alınarak yapılmalıdır." Denilmektedir.
- **2621702 sayılı T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı** yazısında, "...Tekirdağ ili Süleymanpaşa ilçesi Zafer Mahallesi 2297 ada 306, 307, 312, 327 parsellerde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." Denilmektedir.
- **19.10.2022 tarih ve 4809123 sayılı T.C. Tekirdağ Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü** yazısında, "...Söz konusu alan, 1/100.000 ölçekli Trakya

Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı'na göre "Kentsel Yerleşme Alanı" hakim fonksiyonunda yer aldığı görülmektedir...Bu itibarla, yapılmak istenen çalışma ile ilgili 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde belirtilen koşulları yerine getirilmesi gerekmekte olup, söz konusu alanda İl Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır." Denilmektedir.

- **12.10.2022 tarih ve 960272 sayılı T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü** yazısında, "Planlamaya konu alan; İdaremizce gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinden, mevcut ve planlanan proje çalışmalarından etkilenmemektedir." Şeklinde görüş belirtilmektedir.
- **07.10.2022 tarih ve 87990 sayılı T.C. Süleymanpaşa Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü** yazısında, "...Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesiinde bulunan 2297 ada 306, 307, 312 ve 327 sayılı parselleri kapsayan alanda hazırlanan ve yazınız ekinde iletilen taslak plan incelenmiştir ve tarafınızca yürütülen imar planı çalışmaları hususunda tarafımızca sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.
- **03.10.2022 tarih ve 285432 sayılı T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa), Emlak Servis Müdürlüğü** yazısında, "Teşekkürümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkürümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkürümüz görüşü tarafınıza bildirilecektir." Denilmektedir.
- **05.10.2022 tarih ve 1463703 sayılı T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 20. Bölge Müdürlüğü (Edirne), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü** yazısında, "Söz konusu taşınmazlara isabet eden Teşekkürümüze ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır." Denilmektedir.
- **24.10.2022 tarih ve 6042406 sayılı T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü** yazısında, "Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ormancılık faaliyeti bulunmaması ve orman vasfında olmaması nedeniyle...en az 500 adet rezerv konut üretilmesi ve alanın kuzeyinden geçen yola mahreçli bölümünde ise kentsel dönüşüm çalışmalarının finansmanına katkı sağlamak amacıyla ticari fonksiyon üretilmesinde İdaremiz mevzuatı açısından sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş belirtilmiştir.

- **12.10.2022 tarih ve 60690460 sayılı T.C. Tekirdağ Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü** yazısında, "...anılan parseller üzerinde Temel Eğitim okullarının (Anaokulu/İlkokul/Ortaokul) yapımının planlanması, planlanacak eğitim binasının/binalarının yapımının TOKİ finansmanı kullanılarak gerçekleştirilmesinin uygun olacağı..." şeklinde görüş belirtilmiştir.

2.10. EŞİK ANALİZİ

Planlama alanına ilişkin, doğal ve yapay eşikler incelenerek, çeşitli analizler yapılmıştır.

2.10.1. DOĞAL EŞİKLER

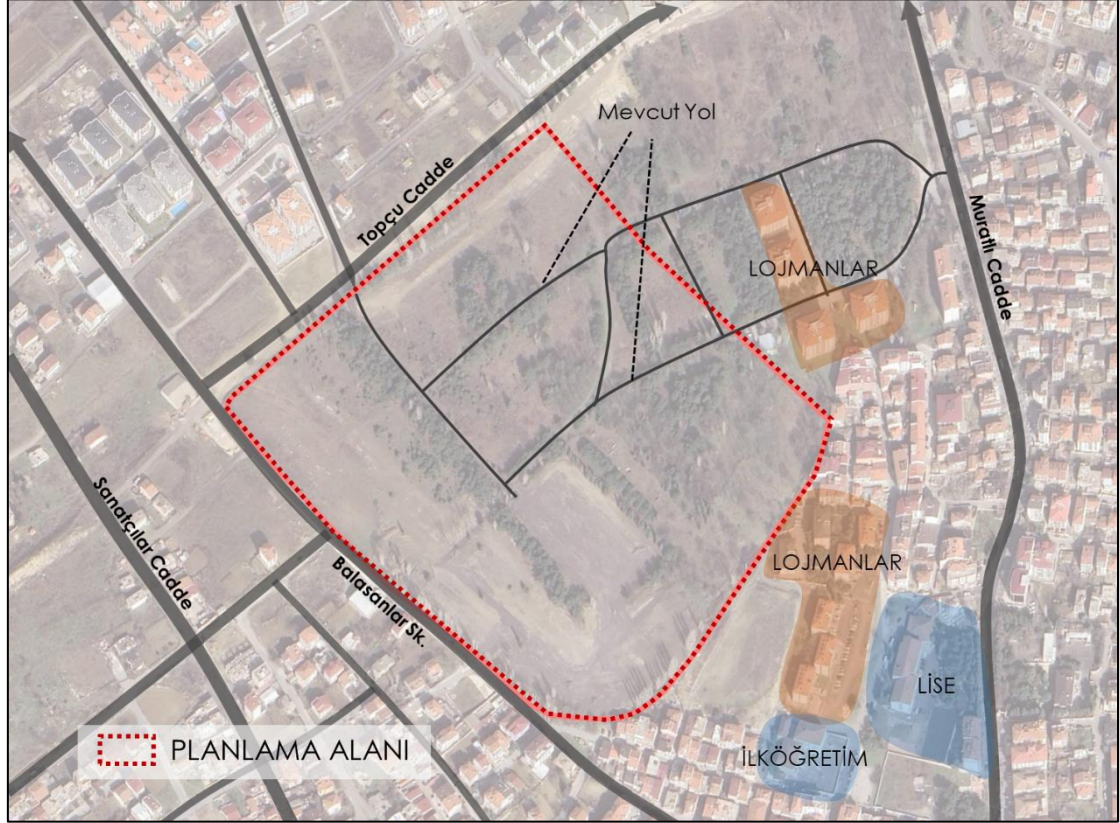
Planlama alanı, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer mahallesinde yer almakta olup, alanın güneyinde meskun alanlar, kuzeyinde ise gelişme konut alanları yer almaktadır. Bu sebeple, alanın kuzeyi ve batısında yerleşilmemiş, boş alanlar bulunmaktadır. Alanın doğusunda ise Askeri alan ve lojmanlar yer alır. Planlama alanının içinde herhangi bir yapı bulunmamakla birlikte, yer yer ağaç ve ağaç toplulukları vardır. Alan, güneyden kuzeye doğru yükselmekte ve alandaki en düşük kot 110 metre, en yüksek kot da 126 metre dolaylarında değişiklik göstermektedir. Alan genelinde yapılan eğim analizine göre, maksimum eğim %10'a kadar çıkmakta, alan genelinde ise düz ve düze yakın bir eğim yapısı görülmektedir.



Şekil 30 Doğal Eşik Analizi

2.10.2. YAPAY EŞİKLER

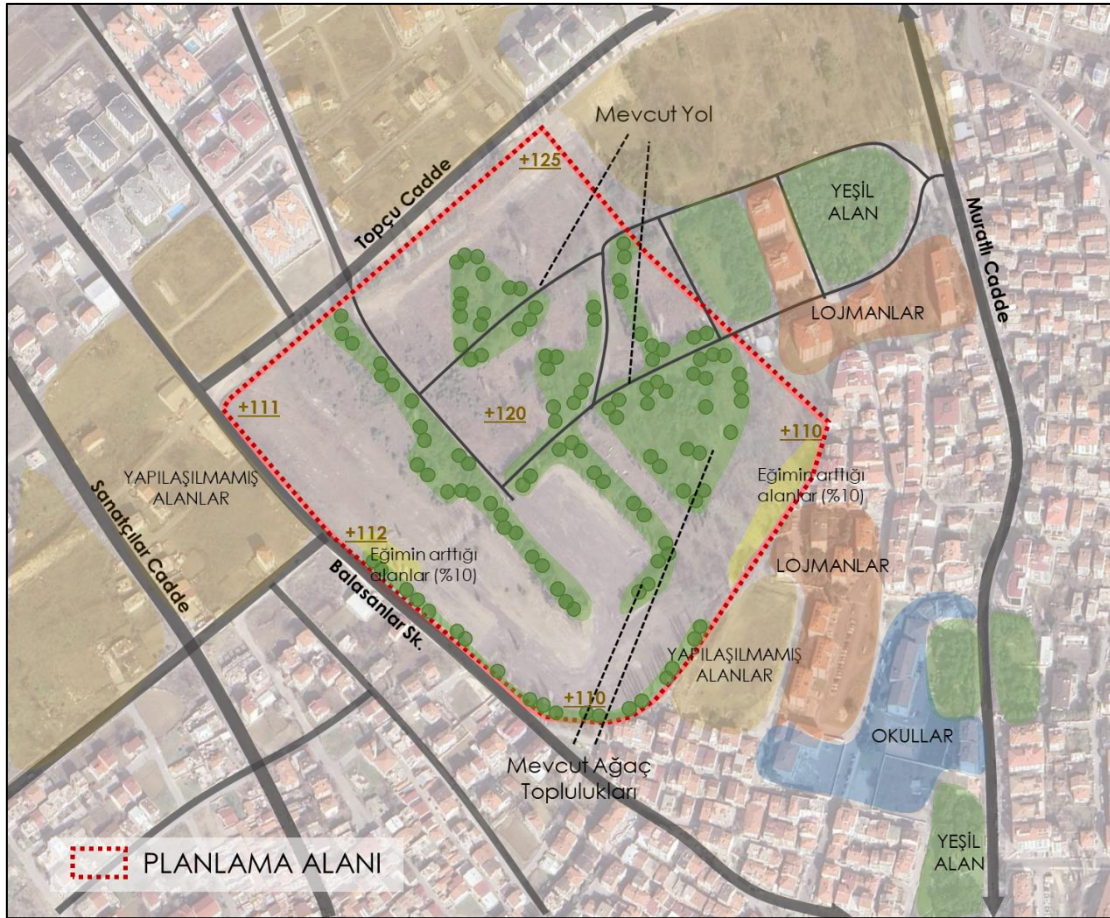
Planlama alanı, sahile ve merkez alana yaklaşık 1000 metre uzaklıkta yer alır. Merkeze ulaşmak için alanın doğusundaki Muratlı caddesi ve batısındaki Sanatçılar caddesi ana aks olarak kullanılır. Planlama alanının kuzeybatı sınırı Topçu Caddesi, güneybatı sınırı ise Balasanlar sokak ile sınırlandırılmıştır. Yine planlama alanı içerisinde mevcut alana erişim sağlayan küçük yollar bulunmaktadır.



Şekil 31 Yapay Eşik Analizi

3. SENTEZ

Planlama alanı, Süleymanpaşa ilçe merkezinde, Zafer Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 12.87 ha yüzölçümlü 2297 ada, 306, 307, 312 ve 327 parselleri kapsayan rezerv yapı alanıdır. Planlama alanının yakın çevre ilişkilerine bakıldığında, kuzeybatısında Topçu caddesi, batısında Balasanlar sokak, kuzeydoğusunda askeri alan bulunur. Alanın güneydoğusunda ise, lojmanlar, konut alanları ve ilköğretim, lise, cami gibi donatı alanları yer alır. Geriye kalan yapılaşmış alanda konutlar yer almakta, bunun yanı sıra yapılaşmamış, boş alanlar da bulunmaktadır.



Şekil 32 Sentez

Planlama alanı özelinde bakıldığında alanın güneyden kuzeye doğru yükseldiği görülmektedir. Alanın yükseltileri 107 m ile 126 m arasında değişiklik göstermektedir. Planlama alanında yapılan eğim analizine göre alan düz ve düze yakındır. Eğim aralığı belli noktalarda %10'a kadar çıkmakta, ancak bu alanların oranı alanın küçük bir kısmını içermektedir. Planlama alanında yapılan bakı (yöneliş) analizine göre ise, alanda yönelme doğu, güneydoğu, güney ve güneybatı yönlerindedir. Bu da, yerleşim açısından bir potansiyel oluşturmaktadır.

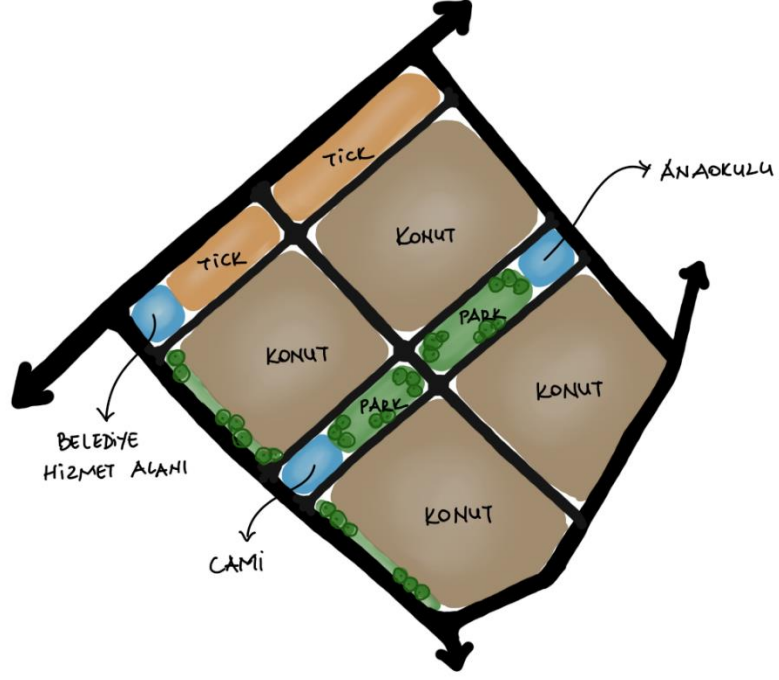
4. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi'nde yer alan, 2297 ada, 306, 307, 312 ve 327 parselleri kapsayan planlama alanına ilişkin; yapılan analizler, sentez ve kurum görüşleri doğrultusunda söz konusu alanın ihtiyaçlarına yönelik mekânsal kurgu geliştirilerek planlama yaklaşımı oluşturulmuştur.

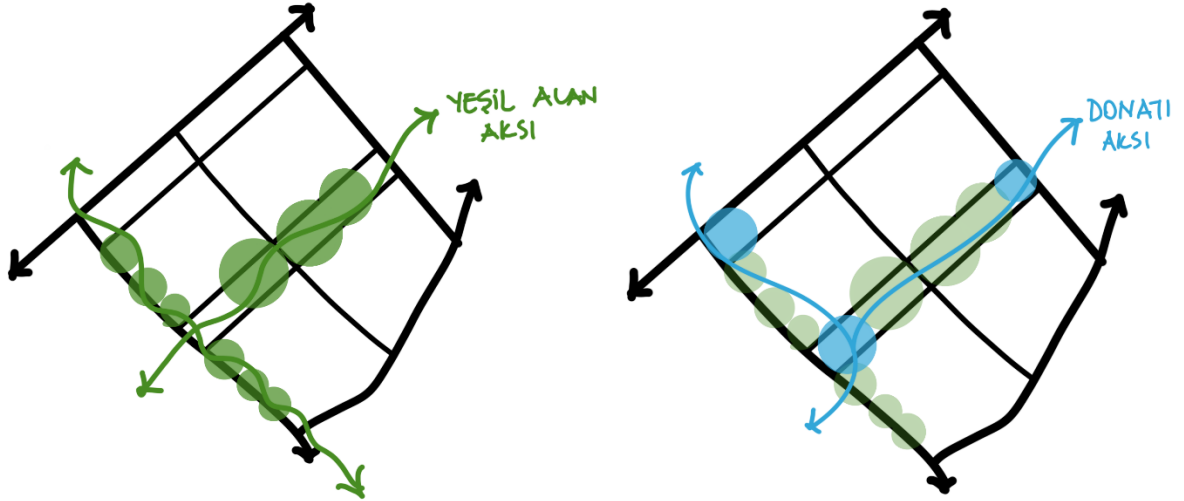
Planlama alanına ilişkin yapılan öncelikle üst ölçek analizler ile alanın bölge içerisindeki konumu, ulaşım bağlantıları ve yakın çevre ilişkileri değerlendirilerek alt ölçekli analizler ile desteklenmiştir. Alandaki mülkiyet yapısı, mevcut arazi kullanımı ve meri plan süreci incelenmiş ve plan kararlarının üretilmesinde etkin olmuştur. Planlama alanına yönelik planlama ilkeleri:

- Planlama Bölgesini oluşturan alan bütününde koruma-kullanma dengesini gözetmek, Doğal, kültürel, tarihsel, sosyal ve ekonomik değerlerini korumak ve geliştirmek,
- Deprem afetine ve diğer doğal afetlere yönelik gerekli tedbirlerin alınmasını sağlamak,
- Sosyal, ekonomik ve mekansal kararlarda tutarlılığı sağlayacak biçimde planlama alanının çevre imar planları ile uyumunu sağlamak,
- Stratejik yatırım kararlarının mekansal kararlara dönüştürülmesi ve bölgesel kalkınmanın sağlanması,
- Üst Ölçekli plan kararları ve stratejileri doğrultusunda gelişim eğilimlerini yönlendirmesi,
- Kent Merkezindeki toplumsal refahı, yaşam kalitesini artırılması
- Kentsel teknik ve sosyal altyapı ile sosyal donatı alanlarını geliştirmek ve standartları yükseltmesi,
- Sosyal-Kültürel yaşam standartlarına en uygun yoğunlukların sağlanması,
- Merkez kentte, onaylı planların elverdiği ölçüde gelişmeyi sınırlandırarak yığılmayı desantralize edilecek yeni alanların oluşturulmasıdır.

Söz konusu alanda yapılan planlama ile oluşacak konut alanlarında, planlama alanı çevresinde bulunan afet riskli yapıların dönüşümü amaçlı rezerv konut üretileceği, rezerv konut üretimi için alternatif alan bulunmadığı, bu açıdan amaçlanan projenin kamu yararına yönelik bir işlem olduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği donatı standartlarına uygun olduğu söz konusudur.



Şekil 33 Planlama Alanı Yaklaşım Şeması



Şekil 34 Planlama Alanı İçin Yeşil Alan ve Donatı Alanları Kurgusu

Planlama alanı bütününde konut alanları, ticaret konut alanları, donatı ve yeşil alanlar önerilmektedir. Yaklaşım şemasında da görüldüğü üzere alanın kuzeyinden geçen mevcut aks üzerinde ticaret konut alanları planlanmıştır. Meri planda 20 m olan caddenin, çevredeki diğer ticaret konut alanlarının devamı niteliğinde olması ön görülmüştür. Ayrıca alan içinde ulaşım sistemi her adanın çevresinde bütünüyle araç yolundan mahreç almasını amaçlamıştır. Hem Balasanlar sokakta hem de alanın içinde yeşil alanlar planlanmış olup, donatı alanlarını birbirine bağlamaktadır. Yine bu yeşil alanların sürekliliği de yaya hareketini destekler niteliktedir.

5. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Zafer Mahallesi'nde yer alan 2297 Ada 306, 307, 312 ve 327 parsellerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı yaklaşık 12.69 ha büyüklüğünde olup, bu alanda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

5.1. PLANLAMA ALANI NÜFUS HESABI

Kişi başı **35 m² inşaat alanı** ve Ticaret + Konut Alanlarının **%75 'i konut, %25'i ticaret** olarak kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır. Bu kapsamda Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına istinaden, planlama alanına ilişkin nüfus hesabı yapılmış ve buna göre alanın nüfus büyüklüğü **3,726 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Tablo 4 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

PLANA GÖRE OLUŞACAK NÜFUS				
FONKSİYON	ALAN (M2)	EMSAL	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (M ²)	NÜFUS
KONUT EMSAL 1.50	78,732.0	1.5	118,097.99	3,374
TİCARET KONUT 1.50	10,934.1	1.5	16,401.18	351
TOPLAM	89666.11		134,499.17	3,726

5.2. PLANLAMA ALANI DONATI HESABI

Planlama alanına öngörülen ek nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak Belediye Hizmet Alanı, Anaokulu Alanı, Cami Alanı ve Park Alanı gibi mahalli donatı alanları belirlenmiştir.

Planlama alanının rezerv yapı alanı ilan edilmiş olması itibariyle "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında bulunmaktadır. Dolayısıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisinde olup; bakanlık rezerv yapı alanlarında her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.

Tablo 5 Donatı Standartları

		3,726	NÜFUS(KİŞİ)		
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M ² /KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M ² /KİŞİ)	STANDART (ALAN M ²)	ÖNERİ (ALAN M ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	0.31	1,863	1141.36
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	1.82	37,257	6,768
İBADET YERİ	CAMİ	0.50	0.40	1,863	1,484

5.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanı içerisinde konut alanları, ticaret+konut alanlarının yanı sıra cami, anaokulu, belediye hizmet alanı gibi donatılar planlanmıştır. Alan içinde planlanan parklar ile bu donatı alanlarının birbirleri ile olan ilişkisi güçlendirilmiştir.

Tablo 6 Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
KONUT ALANI (E:1.50)	78731.99	62.0%
TİCARET KONUT (E:1.50)	10934.12	8.6%
CAMİ	1483.98	1.2%
ANAOKULU	1141.36	0.9%
BHA	1559.28	1.2%
PARK	6767.99	5.3%
YOL	26339.99	20.7%
TOPLAM	126,958.71	100%

5.3.1. KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

Planlama alanında 78.731,99 m² alan Gelişme Konut alanı olarak planlanmış olup planlama alanının %62'sini kapsamaktadır. Gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu olarak Emsal= 1.50, Yençok=Z+5 kat olarak belirlenmiştir.

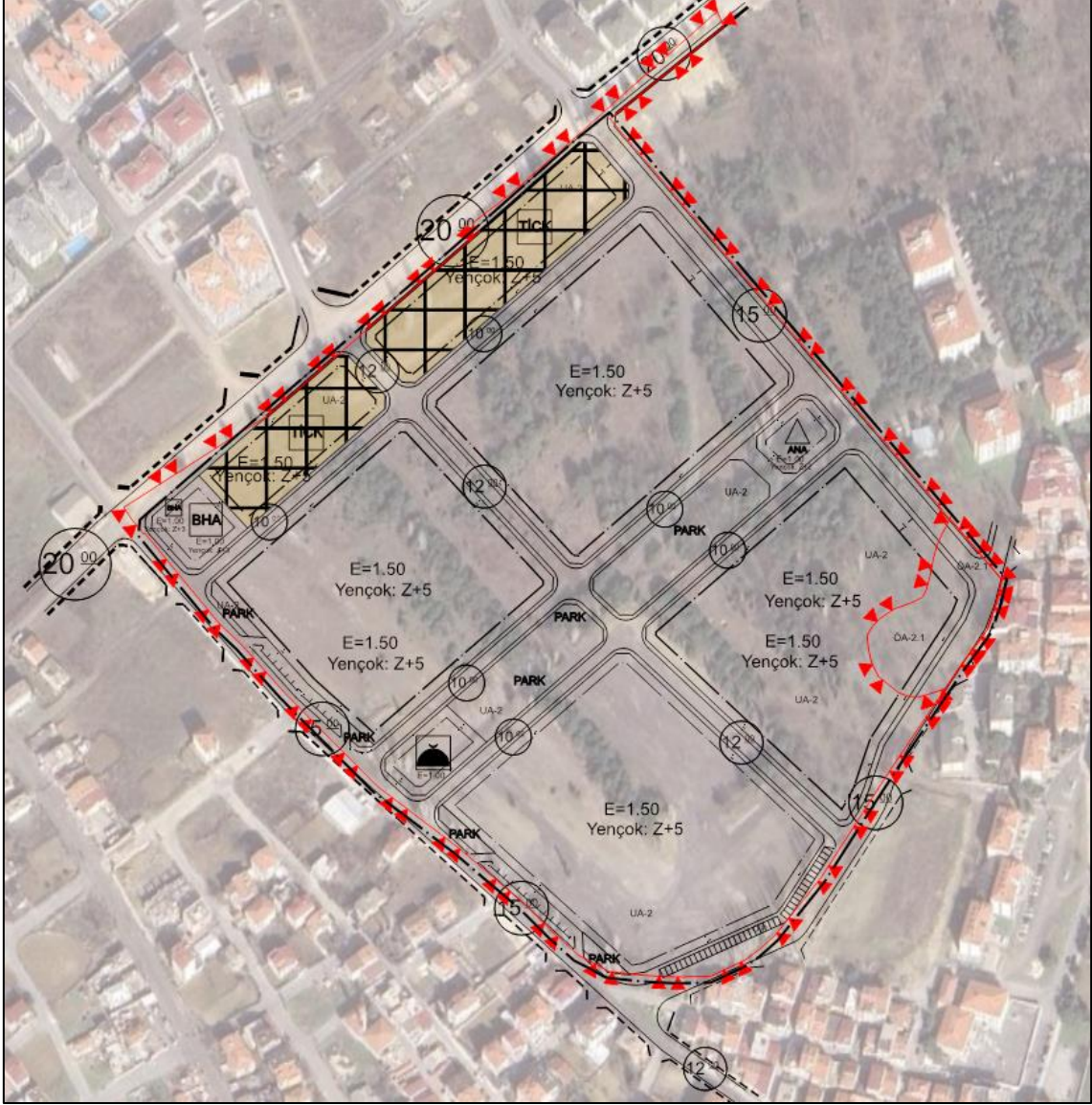


Şekil 35 Gelişme Konut Alanları

5.3.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET-KONUT ALANI

Planlama alanında 10.934,12 m² alan Ticaret+Konut alanı olarak planlanmış olup planlama alanının %8.6'sını kapsamaktadır. Ticaret+Konut alanlarında yapılaşma koşulu olarak Emsal= 1.50, Yençok=Z+5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 36 Ticaret+Konut Alanları

BELEDİYE HİZMET ALANI

Planlama alanında 1.559,28 m² alan belediye hizmet alanı olarak planlanmış olup planlama alanının %1.2'sini kapsamaktadır. Belediye hizmet alanlarında yapılaşma koşulu olarak Emsal= 1.00, Yençok=Z+3 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 37 Belediye Hizmet Alanı

5.3.3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Alan içerisinde 1 adet anaokulu ve 1 adet cami alanı planlanmıştır.

ANAOKULU ALANI

Planlama alanında 1.141,36 m² alan anaokulu alanı olarak planlanmış olup planlama alanının %0.9'unu kapsamaktadır. Anaokulu alanlarında yapılaşma koşulu olarak Emsal= 1.00, Yençok=Z+2 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 38 Anaokulu Alanı

CAMİ ALANLARI

İbadet alanları planlanırken; yerleşim alanları ve işlev alanları ile doğrudan ilişkisi kurularak ele alınmıştır. Planlama alanı içerisindeki cami alanının toplam büyüklüğü 1.483,98 m²'dir. İbadet alanları alan bütününde diğer donatılar ile ilişkisi desteklenmiştir.



Şekil 39 Cami Alanları

5.3.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANLARI

Plan bütününde yaya ve yeşil alan sürekliliği desteklenerek, yerleşimler arasındaki hareketlilik sağlanmış ve donatılar ile diğer kentsel kullanımlar arasında bütünlük kurgulanmıştır. Planlama alanı içerisindeki park alanı yaklaşık 6.767,99 m² alan büyüklüğüne sahiptir.



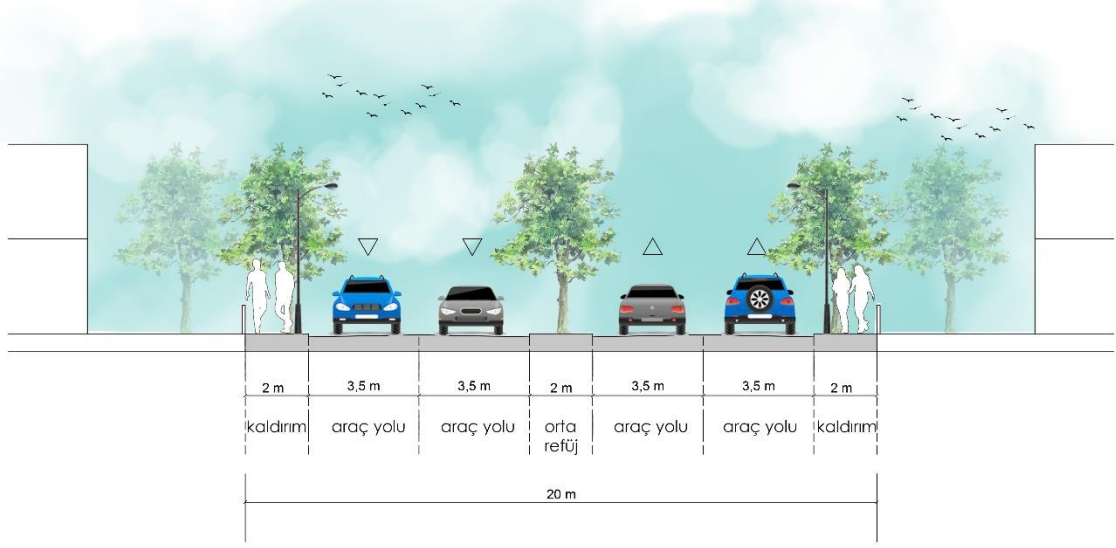
Şekil 40 Park Alanları

5.3.5. ULAŞIM SİSTEMİ

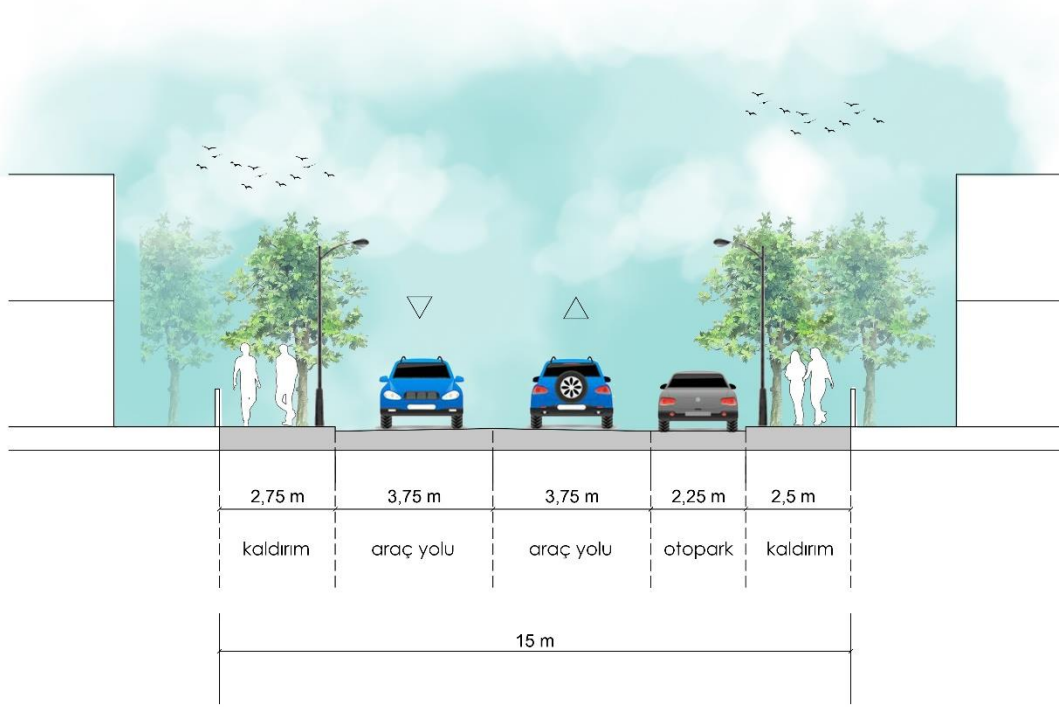
Planlama alanının çevre yerleşim alanları ile bağlantılarının kurgulanması ve iç araç sirkülasyonunun sağlanabilmesi adına dört farklı kademedeki araç yolları kurgulanmıştır. Ana taşıyıcı yollar 20 m genişliğinde olup bu yolları besleyen ikinci kademe yollar 15 m ve üçüncü kademe yollar 12 m genişliğindedir.



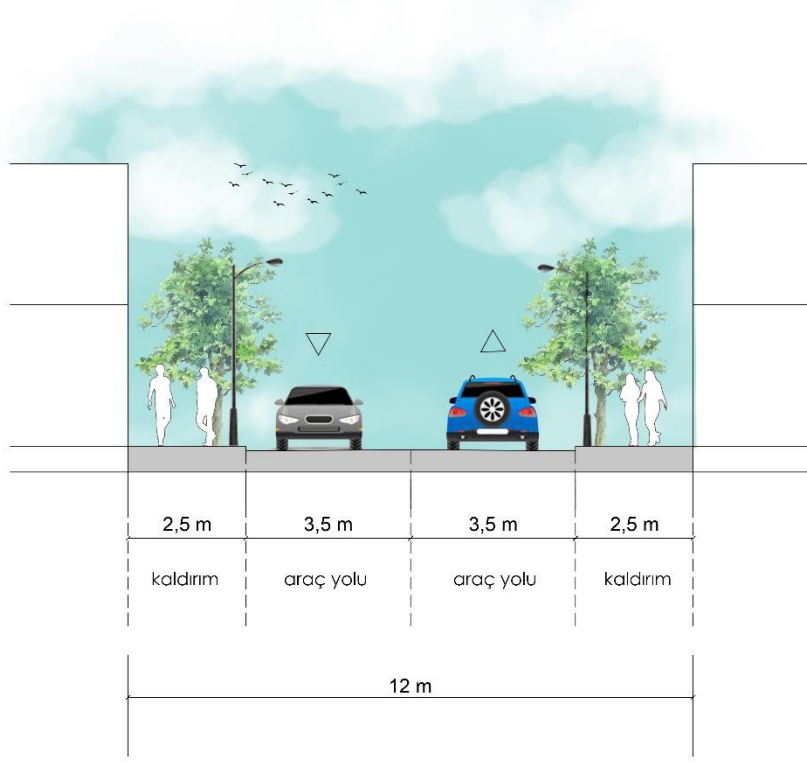
Şekil 41 Ulaşım Kademelenmesi



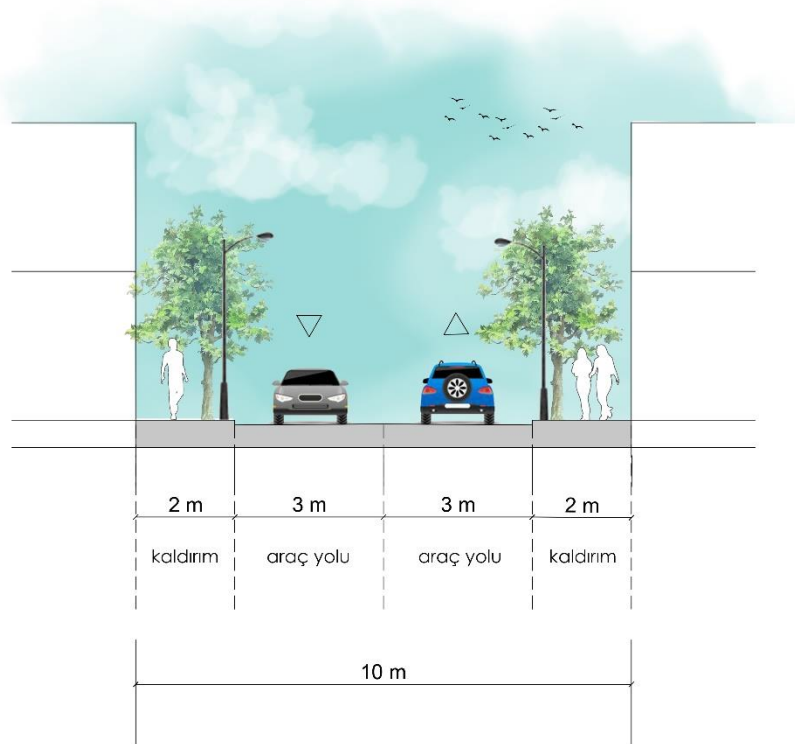
Şekil 42 20 metrelik araç yolu en kesiti



Şekil 43 15 metrelik araç yolu en kesiti

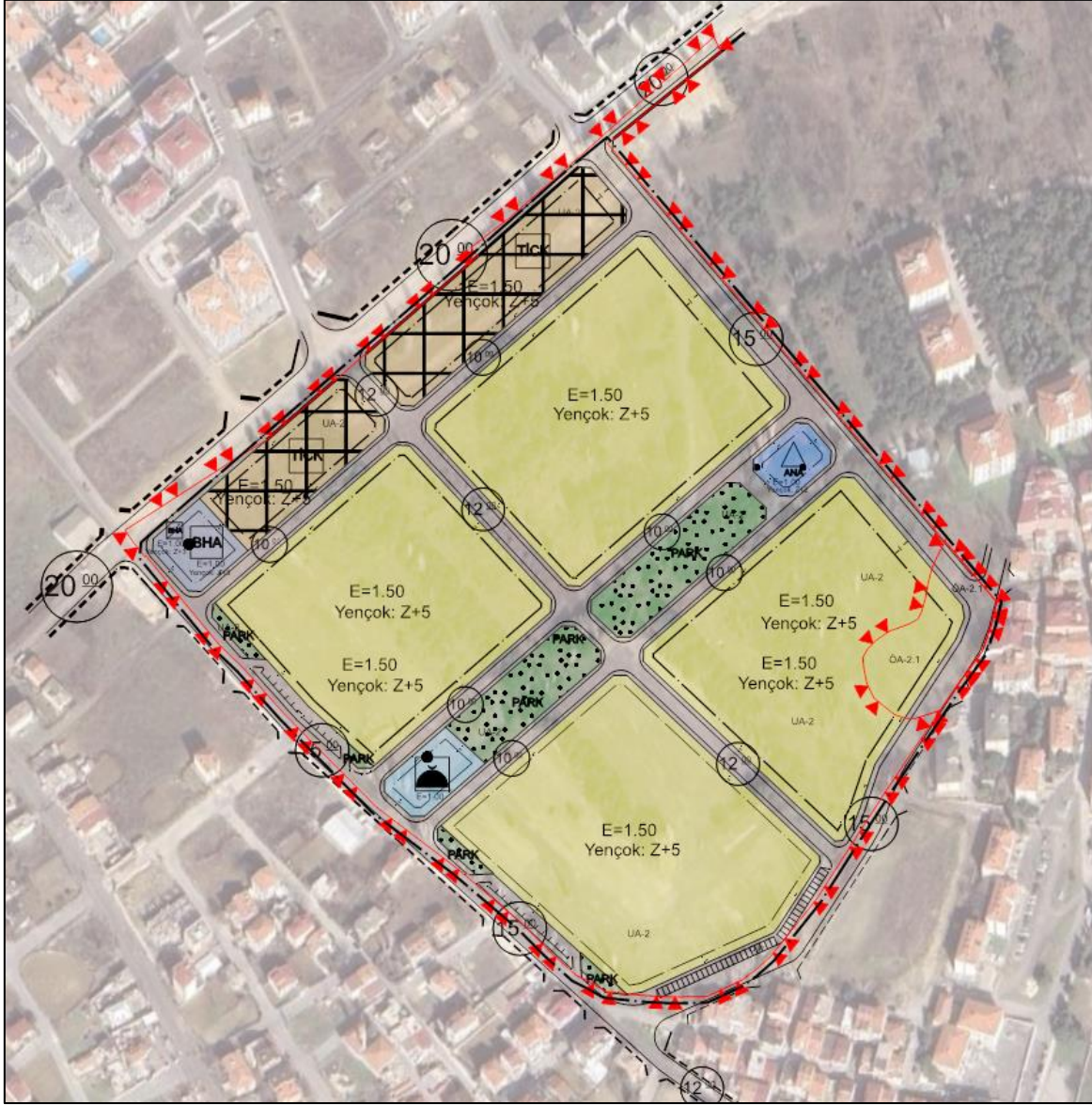


Şekil 44 12 metrelik araç yolu en kesiti



Şekil 45 10 metrelik araç yolu en kesiti

5.4. UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 46 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı