



**TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ,
AYDOĞDU MAHALLESİ 325, 335, 342 VE 343
ADALARDAKİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
2. İL VE İLÇENİN GENEL DURUMU	1
3. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	10
3.1. KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER	10
3.1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	16
3.2. MEVCUT DURUM TESPİTİ	17
3.2.1. ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMA	17
3.2.2. MÜLKİYET DURUMU	18
3.2.3. ARAZİ YAPISI	20
3.2.4. DEPREMSELLİK VE ZEMİN YAPISI	24
4. MER'İ PLAN KARARLARI	31
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	31
4.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	32
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	35
4.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	36
5. EŞİK SENTEZİ	37
6. PLAN KARARLARI	39
6.1. GENEL KARARLAR	40
6.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	41
6.2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	42
6.2.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	44
6.2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	45
6.2.4. TEKNİK ALTAPI ALANLARI	46
6.2.5. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	47



TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Tekirdağ İklim Tablosu.....	5
Tablo 2: Türkiye, Tekirdağ İl ve Süleymanpaşa İlçe Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi.....	5
Tablo 3: Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi	8
Tablo 4: Mülkiyet Analizi Dağılımı	18

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Süleymanpaşa İlçesi Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi	6
Grafik 2: Süleymanpaşa İlçesi Nüfusunun Yaş Dağılımı Piramidi	7

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanı Türkiye, Marmara Bölgesi ve Tekirdağ İlçesi'ndeki Konumu	2
Harita 2: Tekirdağ İli Uydu Görüntüsü.....	3
Harita 3: Türkiye Deprem Haritası	10
Harita 4: Planlama Alanı Tekirdağ İli İçerisindeki Yeri	11
Harita 5: Planlama Alanının Konumu.....	11
Harita 6: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri.....	12
Harita 7: Tekirdağ İli'nin Ulaşım Bağlantısı.....	13
Harita 8: Planlama Alanı Ulaşım Şeması.....	14
Harita 9: Tekirdağ İlçesinin 1984-2023 Yılları Mekansal Gelişimi	15
Harita 10: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	16
Harita 11: Planlama Alanı Yapılaşma Durumu.....	18
Harita 12: Mülkiyet Analizi	19
Harita 13: Planlama Alanı Kadastral Durumu.....	20
Harita 14: Planlama Alanı'nın Arazi Yapısı	21
Harita 15: Eşyüksekti Analizi.....	22
Harita 16: Eğitim Analizi	23
Harita 17: Bakı Analizi	24
Harita 18: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	25
Harita 19: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	26
Harita 20: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı	32
Harita 21: Planlama Alanının Plan Değişikliği Durumu.....	33
Harita 22: Planlama Alanının 07/06/2017 T.T 'li 1/25.000 Ölçekli ÇDP Durumu	34
Harita 23: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Plan Durumu.....	35
Harita 24: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	36
Harita 25: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	37
Harita 26: Eşik Sentezi.....	39
Harita 27: Ticaret Alanı	42
Harita 28: Küçük Sanayi Sitesi.....	43
Harita 29: Cami Alanı.....	44
Harita 30: Park.....	45
Harita 31: Meydan Alanı.....	46
Harita 32: Teknik Altyapı Alanı.....	48
Harita 33: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	49

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	30
---	----



TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, AYDOĞDU MAHALLESİ
325, 335, 342 VE 343 ADALARDAKİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANIN İSMİ		ÖLÇEK
TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, AYDOĞDU MAHALLESİ 325, 335, 342 VE 343 ADALARDAKİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		1/1000
Plan Açıklama Raporu	ADI-SOYADI	İMZA
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	Şehir Plancısı	Gökçe GÖKSEL US
	Şehir Plancısı (A Grubu)	Timuçin KURT
	Şube Müdürü	Ufuk DÜKKANCI
	İstanbul Planlama ve Projeler Daire Başkanı	Serhat GÜNKAN



1. AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonunda; düşük gelir grubuna mensup vatandaşlara ucuz işyeri sağlanmasına yönelik, imar planı çalışmaları ile vaziyet planları tamamlanarak, altyapısı hazır halde teslim edilmek üzere, yerleşmelerin çeperlerindeki arsalarda “İlk İşyerim” projesi başlatılmış ve söz konusu projenin yürütülmesinden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı sorumlu kılınmıştır. “İlk İşyerim” projesinden yararlanmak isteyenler için 2022 yılında ülke genelinde olduğu gibi, Tekirdağ ilinde de başvurular alınmış olup, süreç tamamlanmıştır.

“İlk İşyerim” projesi kapsamında yürütülecek çalışmalar için; Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde yer alan arsalar ile proje kapsamında kullanılmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilen Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsalar tespit edilerek “ön değerlendirme” niteliğinde “Alternatifli Uygunluk Araştırmaları” yapılmıştır.

Bahse konu araştırmalar neticesinde, “İlk İşyerim” projesine yapılmış olan başvurulara göre, imar mevzuatına uygun ticari ve kamusal alanlar üretilebilecek imarlı parsel ihtiyacının karşılanmasına yönelik, plansız alanlarda plan hazırlama çalışmalarına, mevcut planı olan alanlarda ise plan değişikliğine yönelik çalışmalarına başlanmıştır. Bu doğrultuda, plan çalışmalarına altlık oluşturacak ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş ve öneri talebinde bulunulmuş ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından iletilen olumlu veya şartlı olumlu görüşler ile planlamaya konu alandaki eşikler ve kentin gelişim eğilimleri göz önünde bulundurularak; Maliye Hazinesi tarafından 13.10.2022 tarihinde İdaremize devredilen Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi 325 ada 170 parsel, 335 ada 149, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 parseller, 342 ada 1 parsel, 343 ada 32, 113, 117 parsel numaralı taşınmazların “İlk İşyerim” projesi kapsamında değerlendirilebileceği kararı alınmıştır.

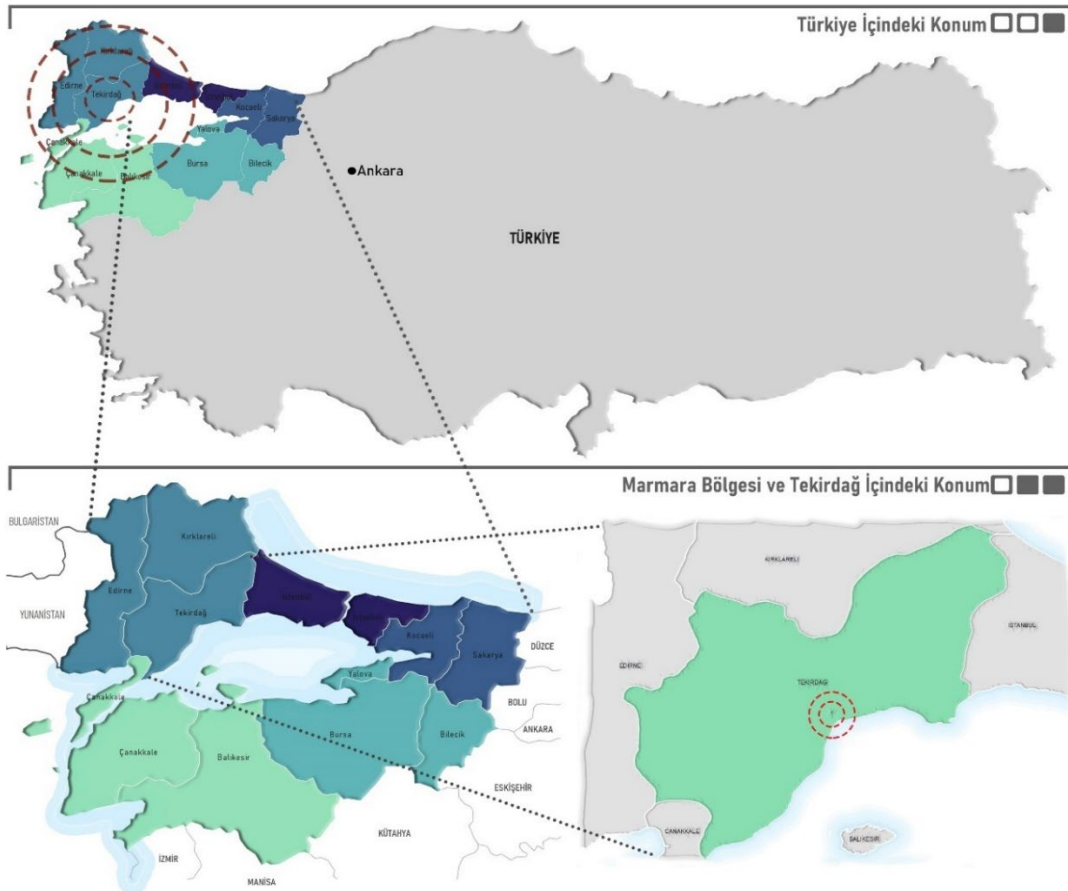
Özetle, söz konusu alanda yapılan plan değişikliği ile üretim ve istihdama katkıda bulunmak; kentin gelişme yönüne, nüfus dinamiğine, alan kullanımına ve mekansal ihtiyaçlara uygun olarak, ticari ve kamusal kullanım alanlarını da içerecek şekilde, çağdaş özelliklere sahip, mevcut yerleşim dokusuna eklemlenen, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak amaçlanmıştır.

2. İL VE İLÇENİN GENEL DURUMU

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Tekirdağ, Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizinin kuzeyinde yer almaktadır. Tekirdağ; tamamı Trakya topraklarında bulunan üç ilden biri ve Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. 6.313 km² yüzölçümüne sahip il, doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne,

güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz 'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur. 2023 TÜİK verilerine göre Tekirdağ ili nüfusu 1.167.059 kişi, Süleymanpaşa ilçe nüfusu ise 219.230 kişi kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 184 kişi/km²'dir. Tekirdağ ilinin, Süleymanpaşa ilçesi dahil 11 ilçesi bulunmaktadır.

Tekirdağ ili dünyanın en büyük metropollerinden olan İstanbul iline sınır ve 120 km uzaklıkta, Yunanistan sınırına 110 km, Bulgaristan sınırına ise 130 km mesafededir. Ülkemizde denize kıyısı bulunan 28 il içerisinde; hava, kara, demir ve deniz yolu ulaşım imkânına sahip 5 ilden biridir. Ülkemizin ve Avrupa'nın en büyük konteyner limanlarından olan Asya Port Limanı yer almaktadır. Tekirdağ ilinin İstanbul'a ve Avrupa'ya yakın olması, denizyolu ve demiryolu taşımacılığı imkânı sunabilmesi, ekonomik açıdan firmalara ciddi rekabet avantajları sağlamaktadır. Tekirdağ ilinde E-84 (D-110) Karayolu, D-555 Devlet Yolu, O-6 Otoyolu gibi önemli ulaşım aksları bulunmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı Türkiye, Marmara Bölgesi ve Tekirdağ İlçesi'ndeki Konumu

Coğrafya

Marmara denizi ve Karadeniz'e kıyısı bulunan Tekirdağ ili; Türkiye'de iki denize kıyısı illerden biridir. 6.313 km² yüzölçümüne sahip il doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz 'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır. Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur. Trakya-Kocaeli Penepleni üzerinde bulunan Tekirdağ il topraklarının yeryüzü şekilleri bakımından % 75,2'si platolar, % 15,5'i ovalar, % 9,3'ü dağlarla kaplıdır. Genel olarak ilde yüksek dağlar, dik yamaçlar ya da vadiler bulunmamaktadır. Marmara Denizi boyunca akarsularca taşınmış alüvyonlarla kaplı kıyı ovalarına sahip olup platolar bir aşınma yüzeyi karakterine sahiptir. (Tekirdağ İl Kültür Turizm Müdürlüğü, 2024)



Harita 2: Tekirdağ İli Uydu Görüntüsü

İklim

Tekirdağ, genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı nemli iklim tipi içine girmektedir. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejimi kategorisinde bulunmaktadır. Akdeniz ikliminin etkileri görülen Tekirdağ sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılık geçmektedir. Ergene havzasını içine alan kıyı ardı şeridinde karasal iklim hakimdir. Toprağa düşen yağış türü



genellikle yağmur olup, kar yağışı azdır. İklimin ılıman oluşu bölgelerde tarımsal faaliyetlerin yapılmaktadır. Tekirdağ'da ortalama olarak en az yağış Ağustos, en fazla yağış ise Aralık aylarında görülür. Şarköy-Kumbağ arasındaki kıyı şeridi Akdeniz iklimi karakterindedir. Bu özelliği, kuzeyinin kıyıya paralel uzanan dağlarla kaplı olmasından ve denizin ıltıcı etkisinden kaynaklanmaktadır.

İç kesimler kara ikliminin etkisi görülmekte, özellikle kışın kuzey Avrupa ikliminin etkileri görülmektedir. Yazlar genellikle Akdeniz'de olduğu gibi kurak ve sıcaktır. Sibirya antisiklonu Balkanlar üzerinden buralara geldiğinden kışın kuru ve dondurucu soğuklar olmaktadır. Tekirdağ il merkezinde sahil şeridinde Temmuz ayında 25 derecelik bir sıcaklık, Çorlu ve dolaylarında 26-30 derece civarındadır.

Tekirdağ ilinde hakim ve sürekli rüzgar poyraz, ikinci önemli rüzgar lodostur. Tekirdağ'da poyraz rüzgarı, Orta Avrupa'da yüksek basınç oluştuğunda şiddetli bir şekilde esmektedir. Bu yüksek basınç sistemi, soğuk ve kuru havayı Trakya ve Tekirdağ'a doğru iterek poyraz rüzgarının hızlanmasına neden olmaktadır.

Basınç azaldığında ise poyraz rüzgarı yalnızca gündüzleri eser ve meltem karakterini kazanır. Meltem rüzgarları, deniz ve kara arasındaki sıcaklık farkından dolayı oluşan yerel rüzgarlardır. Gündüzleri, karadaki hava denizden daha sıcak olduğu için denizden karaya doğru esmektedir. Akşamları ise deniz karadan daha sıcak olduğu için karadan denize doğru esmektedir. Lodos, Trakya'ya Meriç vadisinden girdiği için Çorlu gibi iç kesimlerdeki ilçelerde etkisini göstermektedir. Tekirdağ ve sahil şeridinde sık fakat kısa sürelidir.

Tekirdağ bitki örtüsü bakımından zengin olamamakla beraber en belirgin özelliği Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarda iklim tipine uygun olarak gelişme gösteren makiler ve fundalıklardır. Kısmen kara ikliminin etkisi altında bulunan iç kesimlerde kışın yapraklarını döken meşe türleri, gürgen, dişbudak, gümüşü ıhlamur, çınar ve karaağaç görülmektedir. Akarsu boylarının karakteristik ağacı söğüttür.



Tablo 1: Tekirdağ İklim Tablosu

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	4.7	5.6	8.3	12.1	17.2	21.9	24.7	24.9	20.8	15.5	11.2	6.6
Min. Sıcaklık (° C)	1.7	2.3	4.4	7.6	12.4	17.2	19.9	20.5	16.8	12.2	8.1	3.7
Maks. Sıcaklık (° C)	7.9	9.1	12.3	16.4	21.6	26.3	29.3	29.6	25.1	19.3	14.6	9.6
Yağış / Yağış (mm)	64	64	62	47	40	35	22	13	38	74	68	82
Nem(%)	80%	78%	74%	71%	69%	63%	59%	60%	64%	73%	77%	80%
Yağmurlu günler (g.)	7	6	7	6	5	4	3	2	4	5	6	8
Güneşli saatler (s)	4.8	5.5	7.3	9.7	11.3	12.4	12.5	11.5	9.5	6.8	5.4	4.7

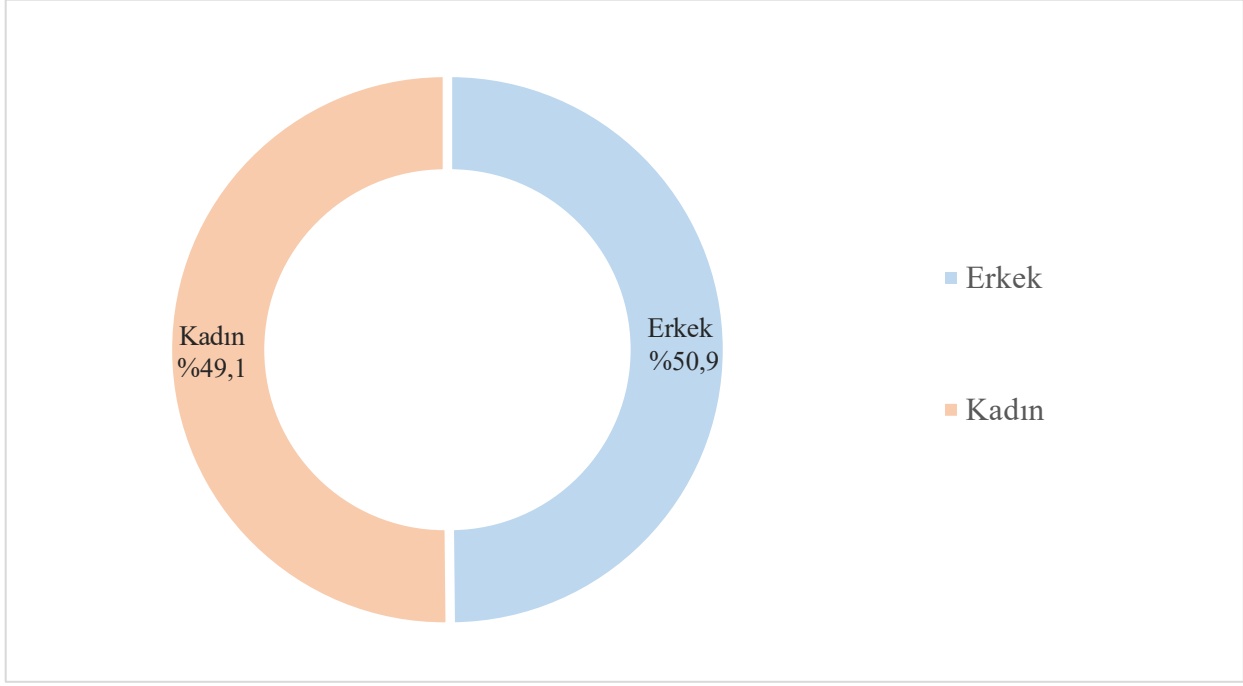
Yaz ayları oldukça güneşli olması sebebiyle Temmuz ayında ortalama 11.66 saat güneş ışığı görülmektedir. Bu durum, ilin ay boyunca toplam 361.34 saat güneş ışığı almasına, kış ayları ise güneş ışığı bulunduğu iklim kuşağı sebebiyle güneşli gün sayısı yaz aylarına göre daha azdır. Ocak ayında ortalama güneş ışığı süresi 4.96 saat civarında ve ay boyunca toplam güneş ışığı 153.68 saattir. Aylık ortalama güneşlenme süresi 96.6 saat olarak ölçülen Süleymanpaşa ilçesinde toplam güneş ışığı süresi 2943.1 saattir. (Climate-Data, 2022)

Sosyo-Demografik Yapı

2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) sonuçlarına göre, Tekirdağ İli nüfusu 1.167.059 kişidir. İl nüfusunun %18,7'sine karşılık gelen 219.230 kişi Süleymanpaşa ilçesinde yaşamaktadır. Tekirdağ ili ve Süleymanpaşa ilçe nüfuslerinin 2015-2023 yılları içerisindeki değişimi incelendiğinde; il nüfusu ile ilçe nüfusunun genel olarak doğru orantılı bir şekilde artmakta olduğu görülmektedir. Süleymanpaşa ilçe nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmekle birlikte Süleymanpaşa nüfusunun Tekirdağ il nüfusu içerisindeki oranı artmaktadır. Bu oran, 2015 yılında %17,3 iken 2023 yılında %18,7'e yükselmiştir. TÜİK 2023 yılı verilerine göre; Süleymanpaşa ilçe nüfusunun %50,9'u erkek, %49,1'i kadın nüfusundan oluşmaktadır. Buna göre ilçe içerisinde dengeli bir dağılımın olduğu görülmektedir.

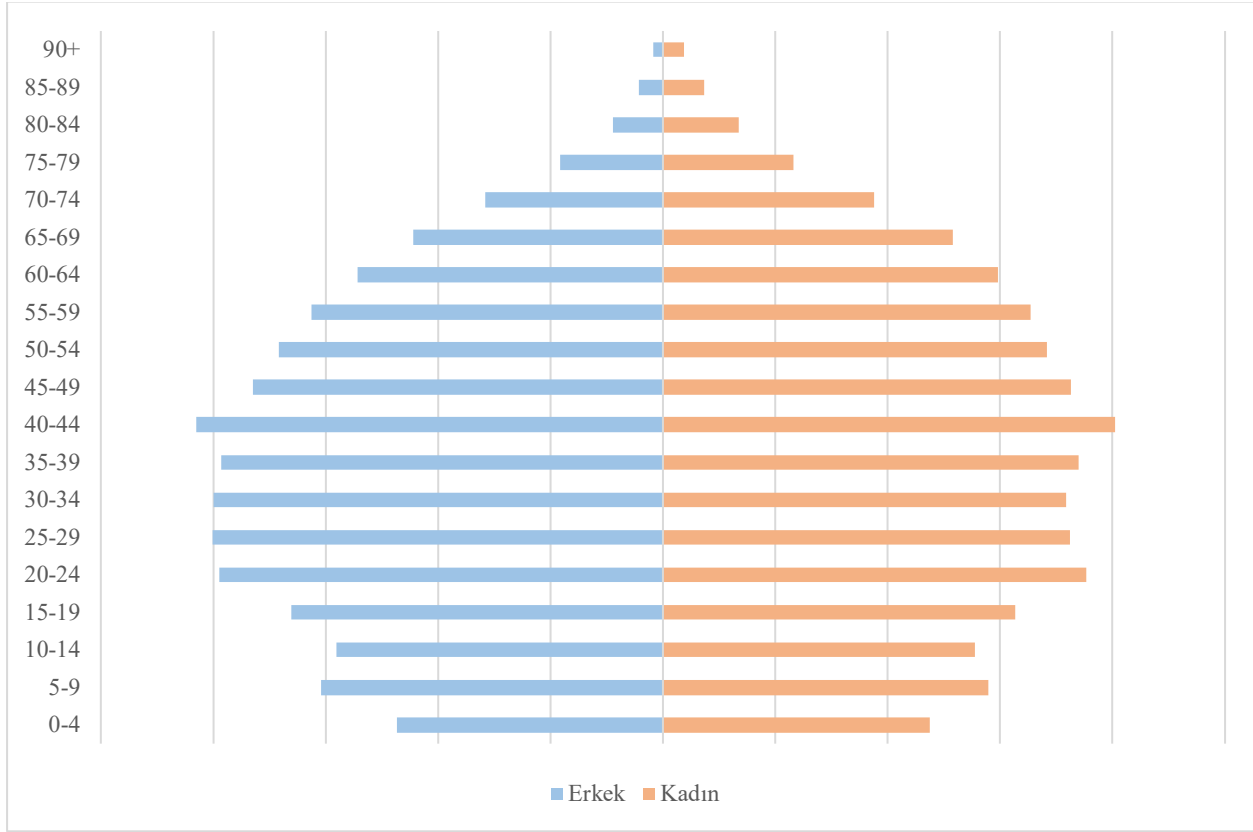
Tablo 2: Türkiye, Tekirdağ İl ve Süleymanpaşa İlçe Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Yıllar	Türkiye Nüfusu (Kişi)	Tekirdağ Nüfusu (Kişi)	Süleymanpaşa Nüfusu (Kişi)	Süleymanpaşa Nüfusunun Tekirdağ ili İçerisindeki Oranı (%)
2015	78.741.053	937.910	187.727	17,3%
2020	83.614.362	1.081.065	203.617	16,4%
2023	85.279.553	1.167.059	219.230	18,7%



Grafik 1: Süleymanpaşa İlçesi Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Süleymanpaşa ilçe nüfusu cinsiyet ve yaş grupları ayrımına göre incelendiğinde; 0-14 yaş aralığında %5,8 oranında kadın ve %5,55 oranında erkek nüfusunun bulunduğu görülmektedir. Bu yaş aralığında ilçe nüfusunun dengeli olarak dağılım göstermektedir. Her iki cinsiyet için ise nüfusun 15-64 yaş aralığı olan genç, yetişkin olarak kabul edilen çalışan nüfus aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. Kadın nüfusunun %70,2'ü, erkek nüfusunun ise %72,4'i 15-64 yaş aralığında yoğunlaştığı, erkek nüfusun bu aralıkta daha fazla olduğu görülmektedir. 65+ olarak kabul edilen yaşlı nüfus oranına bakıldığında ise; erkek nüfusu %10,9 iken kadın nüfusunun %13,6 oranı ile erkek nüfusundan daha fazla olduğu görülmektedir (TÜİK, 2023).



Grafik 2: Süleymanpaşa İlçesi Nüfusunun Yaş Dağılımı Piramidi

(Kaynak: TÜİK 2023)

Süleymanpaşa ilçesinin eğitim durumu incelendiğinde; nüfusun %1,03'ünün okuryazar olmadığı, %6,74'ünün okuryazar ancak eğitimsiz olduğu, %21,22'sinin ilkokul mezunu olduğu, %14,67'sinin ortaokul mezunu olduğu, %7,02'sinin ilköğretim mezunu olduğu, %25,90'ının lise mezunu olduğu, %20,01'inin lisans, %2,46'sının yüksek lisans ve %0,52'sinin doktora eğitime sahip olduğu görülmektedir. İlçe nüfusunda eğitim düzeyi oranları incelendiğinde; %25,90 oran ile ilçede en yüksek oranın lise eğitime sahip kişi sayısında olduğu, %0,42 oranı ile ilçede en düşük oranın doktora eğitime sahip kişi sayısında olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyi grafiğinde eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter olan nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen kişi sayısının ilçedeki oranının %1,03'ünün okuma yazma bilmediği görülmektedir. İlçe nüfusu genel olarak ilkokul, ortaokul ve lise düzeyinde eğitim almıştır (TÜİK, 2023).



Tablo 3: Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi Eğitim Düzeyi

EĞİTİM DÜZEYİ	KİŞİ	ORAN
Bilinmeyen	861	0,42%
Okuryazar Değil	2.094	1,03%
Okuryazar Eğitimsiz	13.727	6,74%
İlköğretim	14.314	7,02%
İlkokul	43.241	21,22%
Ortaokul ve Dengi Meslek Ortaokul	29.897	14,67%
Lise ve Dengi Meslek Okulu	52.782	25,90%
Lisans	40.781	20,01%
Yüksek Lisans	5.017	2,46%
Doktora	1.066	0,52%
TOPLAM	203.780	100,00%

(Kaynak: TÜİK 2023)

Ekonomik Yapı

Tekirdağ ekonomisi, tarım ve hayvancılık, sanayi, turizm ve hizmet sektörlerinin uyumlu bir bileşimi ile öne çıkan, karmaşık ve dinamik bir yapıya sahip olmakla beraber bu çeşitlilik, bölgeyi Türkiye ekonomisinin önemli bir aktörü haline getirmektedir. Tekirdağ, Türkiye'nin en önemli tarımsal üretim merkezlerinden biridir. Tarla bitkileri üretiminde tahıllar, yağlı tohumlar, yem bitkileri ve endüstri bitkilerinin öne çıktığı görülmektedir. Meyve üretiminde Tekirdağ ilinde en çok üretilen meyve şaraplık üzüm olurken onu sofralık çekirdekli üzüm, zeytin ve elma takip etmektedir. Bununla beraber toplu meyvelik alanları bakımından en çok alana sahip meyve zeytin iken onu şaraplık üzüm, sofralık çekirdekli üzüm ve ceviz takip etmektedir. 2012 yılı verilerine göre ilde en çok üretilen sebzeler sırasıyla karpuz, soğan (kuru), kavun, domates (sofralık), salatalık olarak sıralanabilir. Tekirdağ ilinde son yıllarda örtü altı tarım alanlarının arttığı görülmektedir. Bununla beraber mevcuttaki alanların yüksek tünel ve cam sera tip örtü alanlarının daha fazla olduğu ve plastik sera ve alçak tünel tip örtü altı alanın daha az tercih edildiği görülmektedir. TR21 Trakya Bölgesi'nde örtü altı üretimde en çok göze çarpan ürünler ise domates, salatalık ve maruldur. Tekirdağ ilinde hayvancılıkta mevcut canlı hayvan sayıları bakımından en büyük pay kümes hayvancılığına aittir. Kümes hayvancılığının hemen arkasından ise sırasıyla küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık gelmektedir. Tekirdağ'ın tarımsal gayri safi üretim değeri içinde %0,22'lik payı olan su ürünleri üretimi ağırlıklı olarak Merkez ilçe, Marmara Ereğlisi ve Şarköy kıyı şeridinde yapılmaktadır. Tekirdağ'da arıcılıkla uğraşan köy sayısı yıllar itibariyle dalgalı bir seyir izlemiş ve 2012 yılında 209 olarak gerçekleşmiştir. Bunun yanında 2012 yılında toplam kovan sayısının 49.426 adet, bal üretiminin 542,555 ton ve balmumu üretiminin 12,295 ton olarak gerçekleştiği görülmektedir.



Doğal güzellikleri, tarihi ve kültürel zenginlikleri ile Tekirdağ, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Süleymanpaşa, Erdek ve Şarköy ilçeleri deniz turizmi ve yaz tatilleri için popüler destinasyonlar arasındadır. Bölge, her yıl yerli ve yabancı turistleri ağırlamaktadır.

Son yıllarda sanayileşmede hızlı bir ivme yakalayan Tekirdağ, tekstil, deri, gıda, kimya ve otomotiv sektörlerinde öne çıkan organize sanayi bölgelerine ev sahipliği yapmaktadır. Ticaret, bankacılık, sigorta ve eğitim gibi alanlarda faaliyet gösteren birçok işletme ile hizmet sektörü de Tekirdağ ekonomisinde önemli bir ekonomik girdi sağlamaktadır. Bu sektörler, bölgenin kalkınmasına ve istihdama önemli katkılar sağlamaktadır (Tekirdağ Kalkınma Ajansı, 2024).

2023 yılında TR22 Balıkesir-Çanakkale bölgesinde 736 bin kişi istihdam edilmiştir. Bunun %53'ü hizmet sektöründe, %24'ü sanayi sektöründe, %23'ü hizmet sektöründe çalışmaktadır. Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) 2022 yılında 213 milyar TL ile Türkiye ekonomisinin %12,5'ini oluşturmaktadır.

Ulaşım

Tekirdağ ili dünyanın en büyük metropollerinden olan İstanbul iline sınır ve 120 km uzaklıkta, Yunanistan sınırına 110 km, Bulgaristan sınırına ise 130 km mesafededir. Uluslararası karayolu bağlantıları ile kilometreye düşen otoyol ve bölünmüş yol uzunluğu miktarlarıyla Türkiye'nin önde gelen illerindendir. İl; 383 kilometresi devlet yolu, 256 kilometresi il yolu, 44 kilometresi otoyol olmak üzere toplam 683 kilometre uzunluğunda karayolu ağına sahiptir. Tekirdağ ilinde E-84 (D-110) Karayolu, D-555 Devlet Yolu, O-6 Otoyolu gibi önemli ulaşım aksları bulunmaktadır. Tekirdağ ilinde Çorlu Havalimanı bulunmakta olup Avrupa ile uluslararası 115 kilometre uzunluğunda demiryolu bağlantısı bulunmaktadır.

Ülkemizde denize kıyısı bulunan 28 il içerisinde; hava, kara, demir ve deniz yolu ulaşım imkânına sahip 5 ilden biridir. Ülkemizin ve Avrupa'nın en büyük konteyner limanlarından olan Asya Port Limanı ilde yer almakta olup Tekirdağ ve Martaş limanları da ilde yer almaktadır. Tekirdağ ilinin İstanbul'a ve Avrupa'ya yakın olması, denizyolu ve demiryolu taşımacılığı imkânı sunabilmesi, ekonomik açıdan firmalara ciddi rekabet avantajları sağlamaktadır. İlin Marmara kıyısında 4 iskelesi bulunmakta olup 400 m uzunluktaki Tekirdağ İskelesi ihrâcât ve ithâlât iskelesidir. Marmara Ereğlisi İskelesi, akaryakıt yükleme ve boşaltma yeridir. Şarköy ve Mürefte iskelelerine yolcu vapurları uğrar.

Depremsellik

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı kapsamında Türkiye Deprem Tehlike Haritası güncellenerek 2018 yılında hazırlanmıştır. Buna göre Tekirdağ ili genel olarak 0,1 (g) ile 0,4 (g) tehlike aralığında yer almaktadır.



Harita 3: Türkiye Deprem Haritası

3. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

3.1.KONUMU VE ÇEVRESEL İLİŞKİLER

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



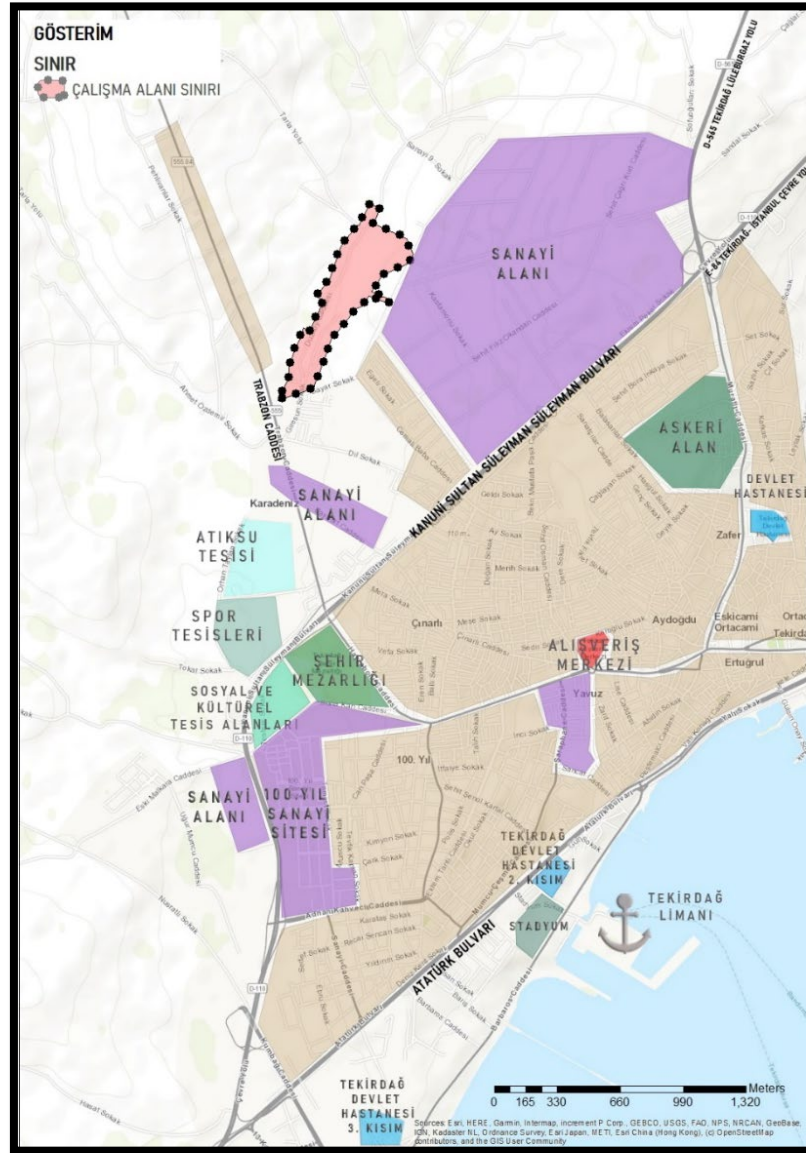
Harita 4: Planlama Alanı Tekirdağ İli İçerisindeki Yeri



Harita 5: Planlama Alanının Konumu

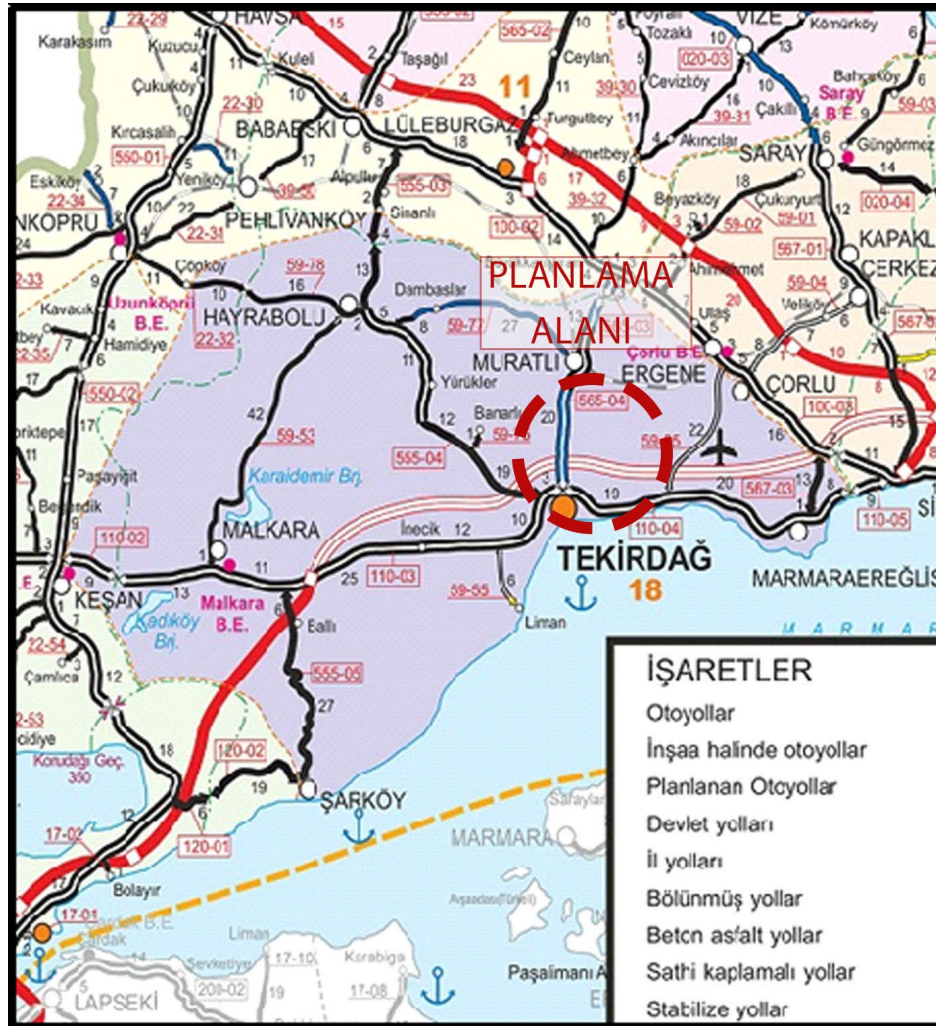
Planlama alanı 21,3 ha büyüklüğe sahip olup, alanın güneyinde sanayi alanları, 1.8 km güneydoğusunda askeri alan, 1.8 km güneybatısında arıtma tesisi, 3.3 km güneyinde sanayi alanları bulunmaktadır. Planlama alanı Marmara Denizine 3.4 km uzaklıkta bulunmakta olup kıyıda Tekirdağ Limanı bulunmaktadır. Alanda bulunan önemli ulaşım aksları ise Tekirdağ-İstanbul Çevre Yolu ve Atatürk Bulvarı'dır.

Planlama alanının çevresinde bulunan ulaşım aksları incelendiğinde; alanın güneybatısında 1.kademe yol olan E- 84 İstanbul- Tekirdağ Çevre Yolu, kuzeybatısında 2.kademe yol olan D-565 Tekirdağ Lüleburgaz Yolu, güneyinde 3. Kademe Yol olan D-110 Kanuni Sultan Süleyman Bulvarı (E-84 Tekirdağ-İstanbul Çevre Yolu) batısında 3.kademe yol olan Trabzon Caddesi (D-555 Edirne Tekirdağ Yolu) ve alan çevresinde ve 4.kademe yollar bulunmaktadır.



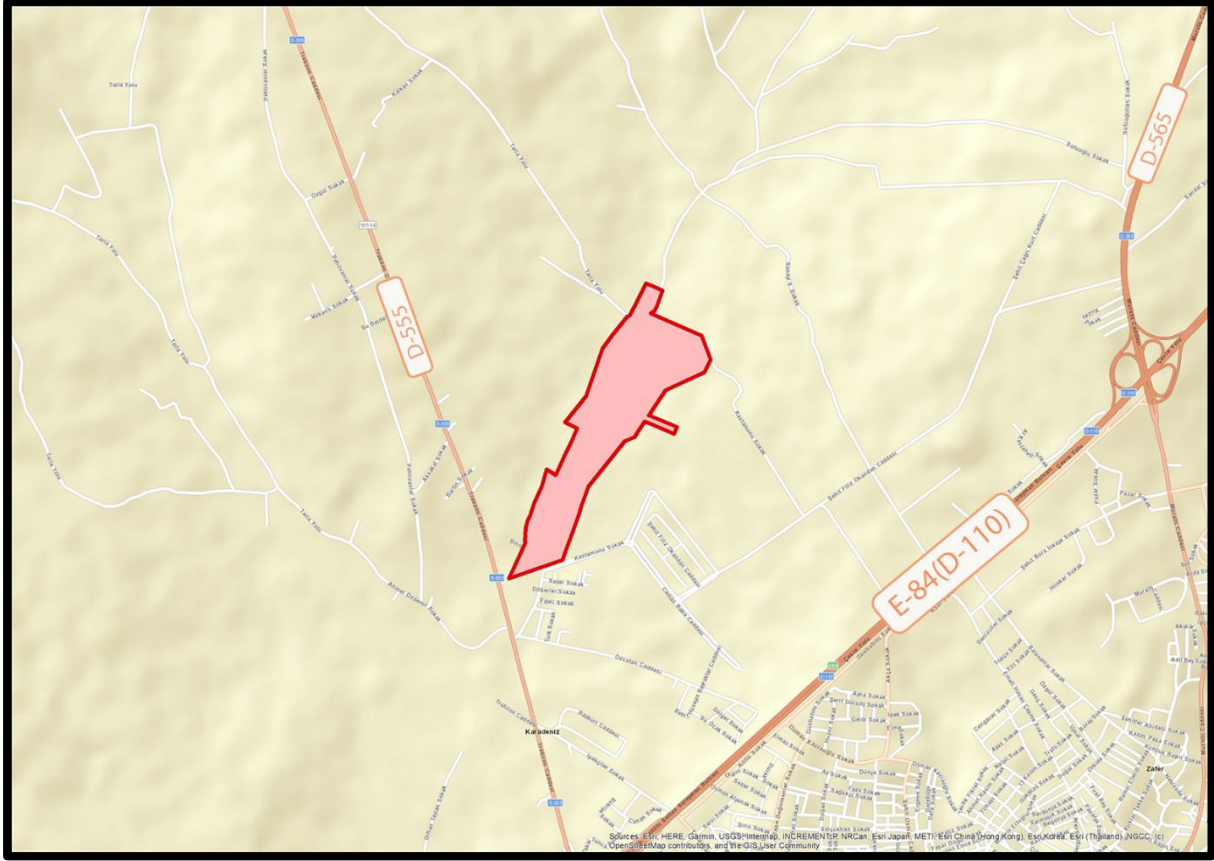
Harita 6: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri

Tekirdağ ilinde E-84 (D-110) Karayolu, D-555 Devlet Yolu, O-6 Otoyolu gibi önemli ulaşım aksları bulunmaktadır. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Karayolu Haritası'na göre, alanın mevcut karayolu ulaşım bağlantıları açısından erişilebilirliği yüksektir.



Harita 7: Tekirdağ İli'nin Ulaşım Bağlantısı

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



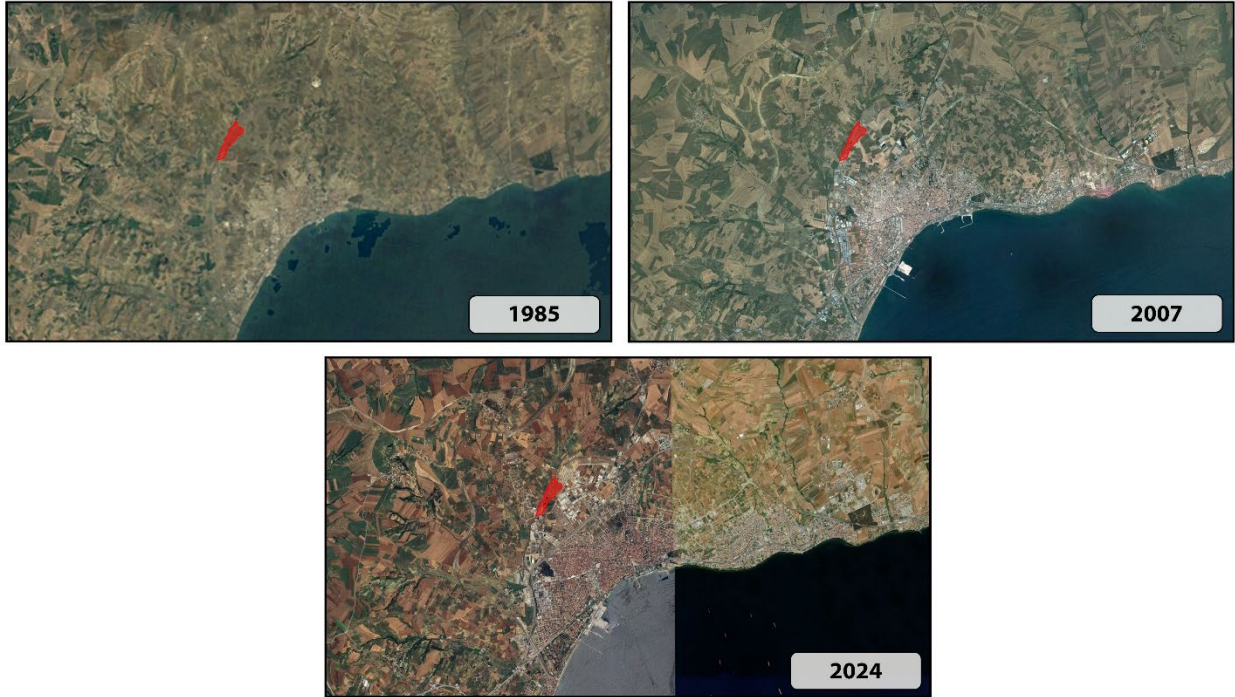
Harita 8: Planlama Alanı Ulaşım Şeması

Kentsel Gelişim ve Makroform

Tekirdağ ili coğrafi konumu dolayısıyla stratejik önem taşıyan, Anadolu ile Balkanlar arasında geçit bölgesi özelliği taşımaktadır. Tekirdağ ilinin İstanbul'a yakınlığı sebebiyle Boğazlar üzerinden geçen Asya ve Avrupa kavimlerinin ilişkileri Tekirdağ'ı İstanbul tarihine bağlamaktadır. İstanbul'un zaman zaman saldırıya uğramasının etkileri Tekirdağ ilinde görülmüş, topraklarının verimli olması birçok kavmin hâkimiyetinde kalmasına sebep olmuştur. Tekirdağ ili M.Ö. 4000 yıllarına kadar uzanan tarihi boyunca çeşitli uygarlıkların etkisi altında kalmıştır. Dönemler içerisinde Bisanthe, Rodosto, Tekfurdağı gibi isimler alan Tekirdağ'ın il sınırları içinde tarih öncesi ve tarih çağlarında iskân edilmiş yerler tespit edilmiştir. Tekirdağ Müze Müdürlüğü'nce son yıllarda yapılan, bir Trak kenti olan Heraion-Teichos, Menekşe Çatağı ve Trak Tümülüslerindeki kazılarla Tekirdağ tarihi hakkında yeni bilgiler gün ışığına çıkmaktadır. Trakya M.Ö. 7. yüzyılda Grek kolonilerinin kurulmasıyla ticarete açılmış, bu dönemde Trakya'nın Marmara kıyılarında kentler kurulmuştur. M.Ö. 514-513 yıllarında Pers Kralı Darius'un İskit Seferi sonrasında Trakya, Pers egemenliğine girmiştir. M.Ö. 342 yılında Makedonya Kralı 2. Philip Trakya'yı topraklarına katılarak Odrys Krallığı'na bağlanmıştır. İskender'in ölümünden sonra Trakya Lysimachos'un egemenliğine girmiştir. Roma imparatoru Tiberius'un Trakya'ya vali göndermesi ile başlayan süreç M.S 46 yılında İmparator Claudius'un Trakya'da Roma Eyaleti

kurması ile sonuçlanmıştır. Trakya uzun yıllar Roma hakimiyetinde kalmış, M.S. 395 yılında imparatorluğun ikiye ayrılmasıyla Doğu Roma İmparatorluğu içinde kalan Trakya 1354 yılında Süleyman Paşa komutasındaki kuvvetlerin Gelibolu'ya çıkması ile Türklerin hakimiyetine girmeye başlamıştır. 1356 yılında Şarköy ve Malkara, 1357 yılında da 1. Murat Tekirdağ ve Çorluyu Türk hakimiyetine girmiştir. 1912 yılında Balkan Savaşları sırasında bir süre Bulgar işgaline uğrayan Tekirdağ ili toprakları 1913 yılında düşman işgalinden kurtarılmıştır.

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Süleymanpaşa ilçesinin mekansal gelişimi incelendiğinde; 1985 yılında yerleşmenin Marmara Denizi kıyısından kentin ana akslarından olan Kanunu Sultan Süleyman Bulvarına kadar gelişim gösterdiği ve planlama alanının yerleşmeye uzaklığı yaklaşık 1,1 kilometredir. 2007 yılında yerleşmeler kıyından yerleşim alanına doğru gelişim göstermeye devam etmiş, alanın güneyinde yer alan Küçük Sanayi Alanının bulunduğu görülmektedir. 2024 yılı mekansal gelişimi incelendiğinde, planlama alanın doğusunda Organize Sanayi Alanının bulunduğu görülmektedir.



Harita 9: Tekirdağ İlçesinin 1984-2023 Yılları Mekansal Gelişimi

3.1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alan 21,3 ha büyüklüğüne sahiptir. Alan 325 ada 170 parselden, 342 ada 1 parselden, 343 ada 117, 113, 32 parsellerden ve 335 ada 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 149 parsellerden oluşmaktadır.



Harita 10: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Planlama Alanı, 1/5.000 ölçekli G18B05B pafta numaralı 1 adet, 1/1000 ölçekli G18-B-05-B-1B, G18-B-05-B-1-C, G18-B-05-B-2-A, G18-B-05-B-2-D pafta numaralı 4 adet halihazır harita paftası içerisinde kalmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü

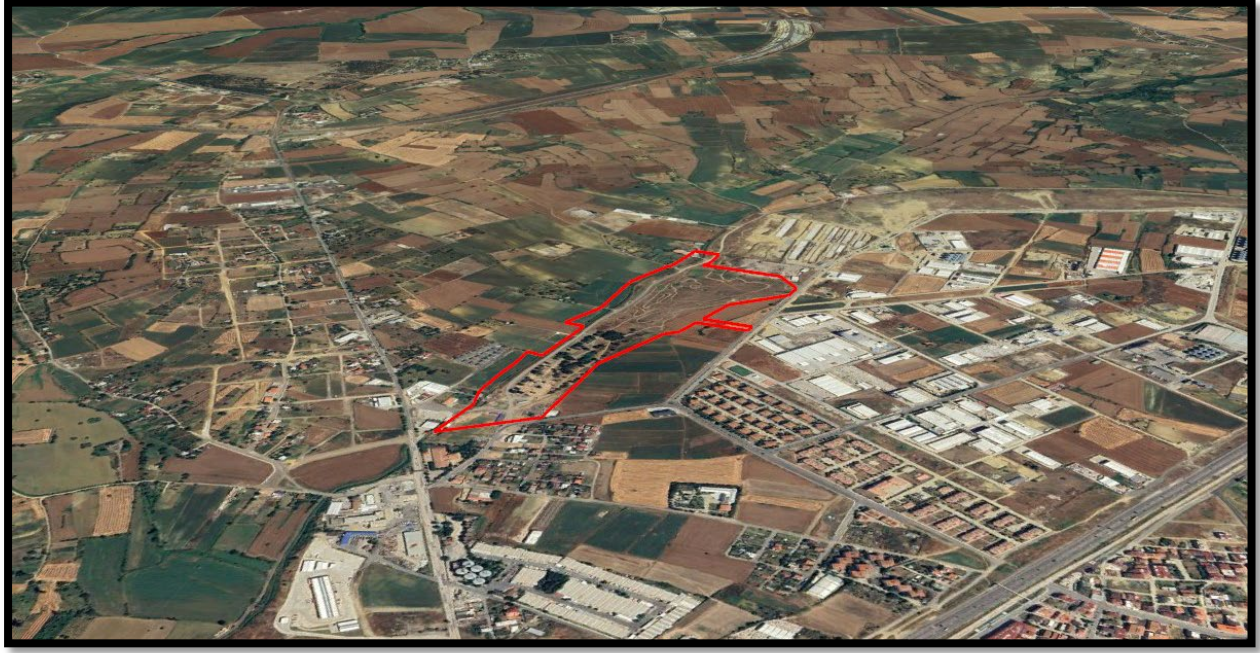


Fotoğraf 2: Planlama Alanına Ait Fotoğraf Görüntüsü

3.2.MEV CUT DURUM TESPİTİ

3.2.1. ARAZİ KULLANIMI VE YAPILAŞMA

Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde yer alan planlama alanı 13 adet parselden oluşmaktadır. Planlama alanı üzerinde yapı kayıt belgesi düzenlenen veya düzenlenmemiş yapı bulunmamakta ve planlama alanı mevcutta boş durumdadır.



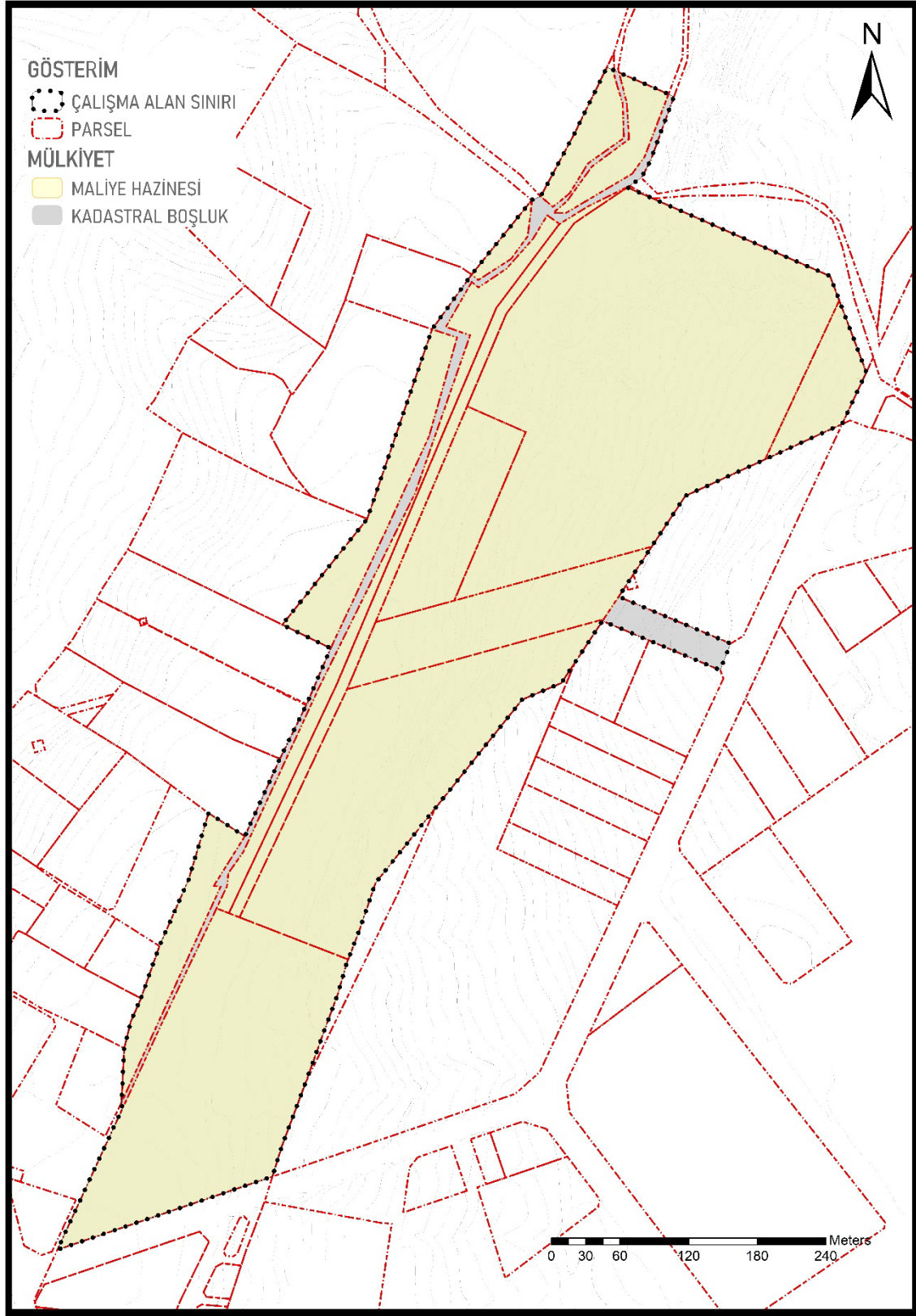
Harita 11: Planlama Alanı Yapılaşma Durumu

3.2.2. MÜLKİYET DURUMU

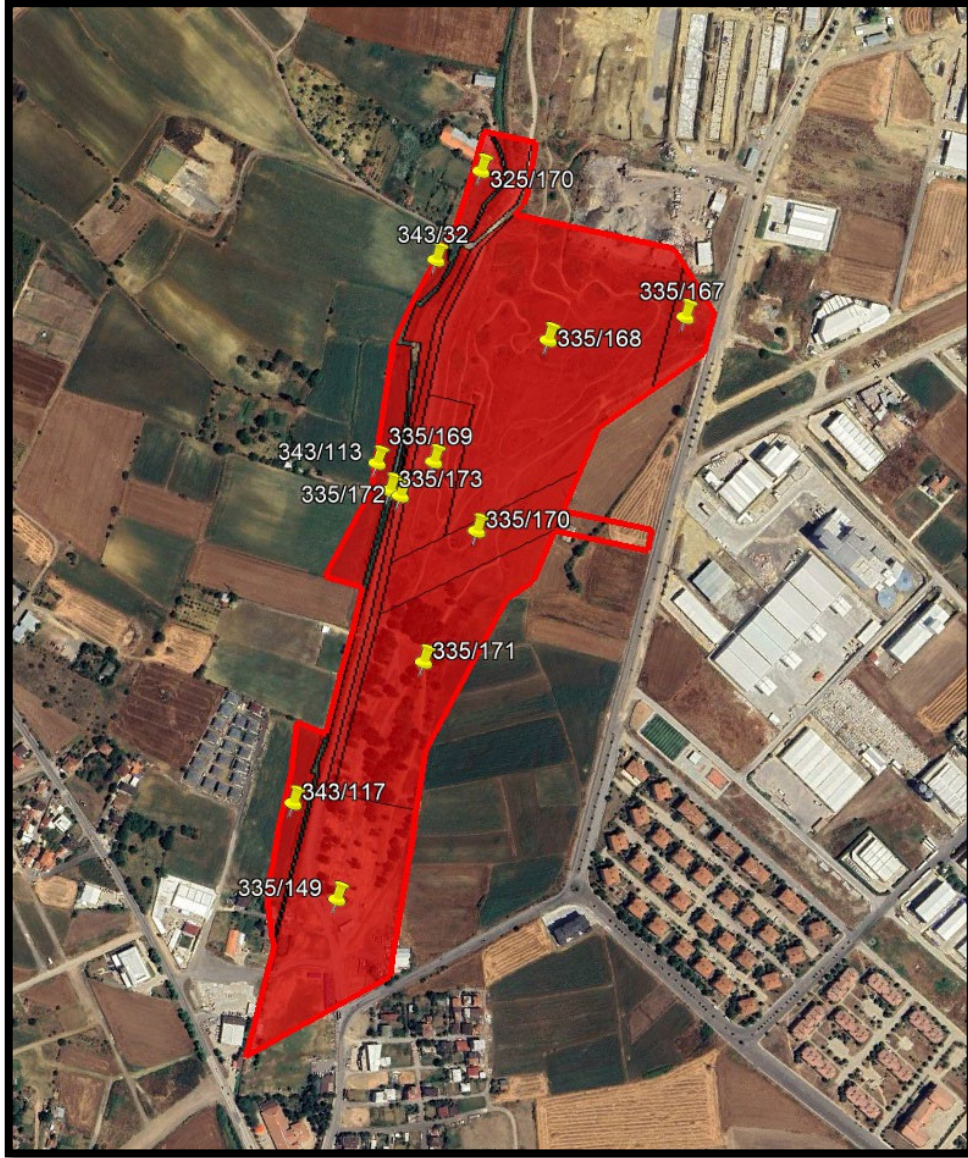
Planlama alanı 21,3 ha büyüklüğüne sahip olup; 325 ada 170 parsel, 335 ada 149, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 parseller, 343 ada 32, 113, 117 parseller, 342 ada 1 parselin bir kısmı ile bir kısım tescil harici alandan oluşmaktadır. 13 adet parselin, planlama alanı içindeki toplam alan büyüklüğü 203.242,82 m²'dir. Tamamının mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. Alanın %4,61'ine denk gelen 9.813,15 m² alan ise tescil harici alandır.

Tablo 4: Mülkiyet Analizi Dağılımı

MALİK TİPİ	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN (%)
TOKİ	203.242,82	95,39%
Tescil Harici Alan	9.813,15	4,61%
TOPLAM ALAN	213.055,97	100,0%



Harita 12: Mülkiyet Analizi



Harita 13: Planlama Alanı Kadastral Durumu

3.2.3. ARAZİ YAPISI

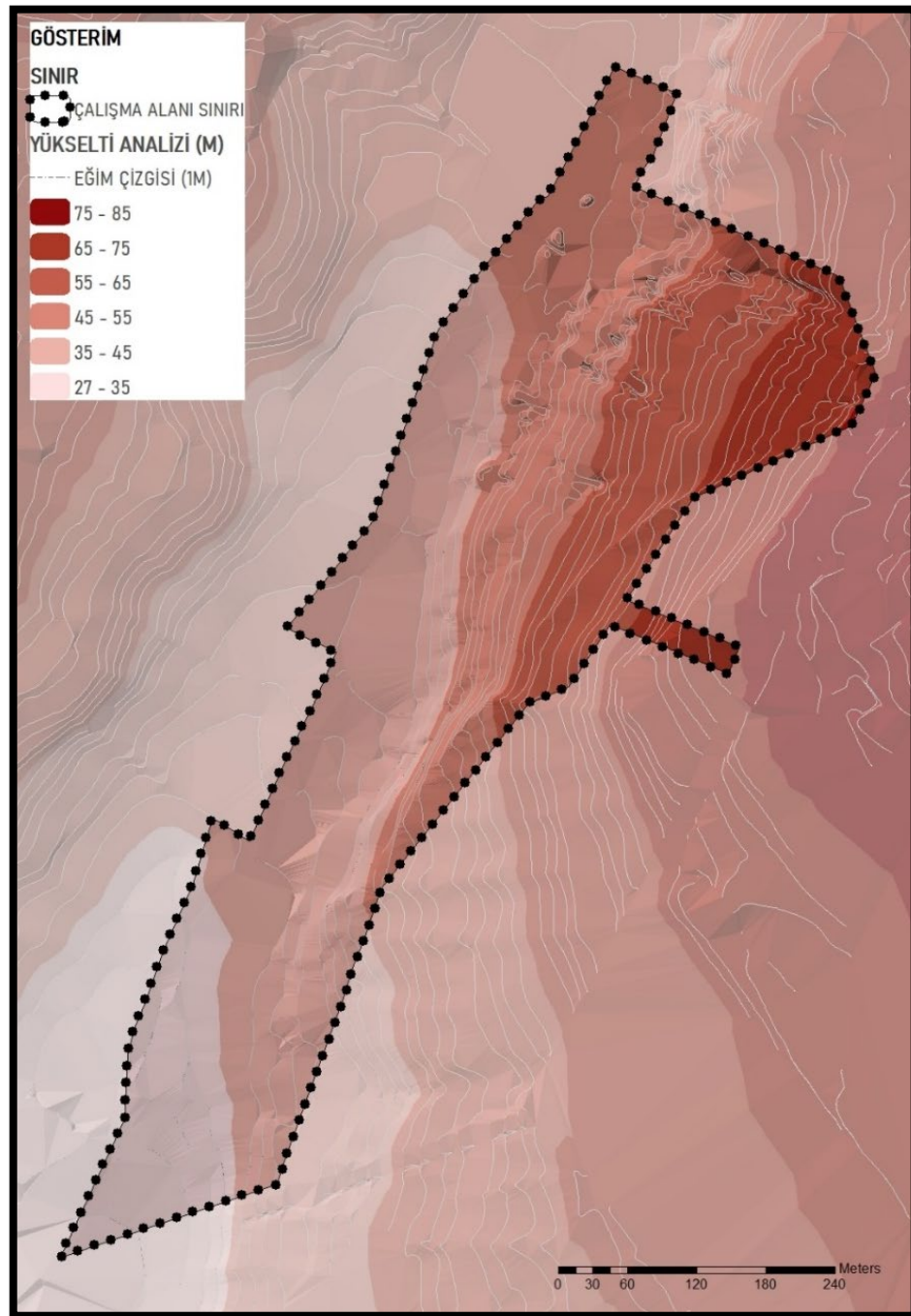
Planlama alanının doğal yapısı; topografik yapısı eşyükselti, eğim ve bakı analizleri, iklim ve yerleşime uygunluk açısından ele alınmıştır. Doğal yapı analizinden elde edilen bulguların hazırlanacak imar planı çalışmaları için parametre olarak kullanılması hedeflenmektedir.



Harita 14: Planlama Alanı'nın Arazi Yapısı

3.2.3.1. Yükselti Analizi

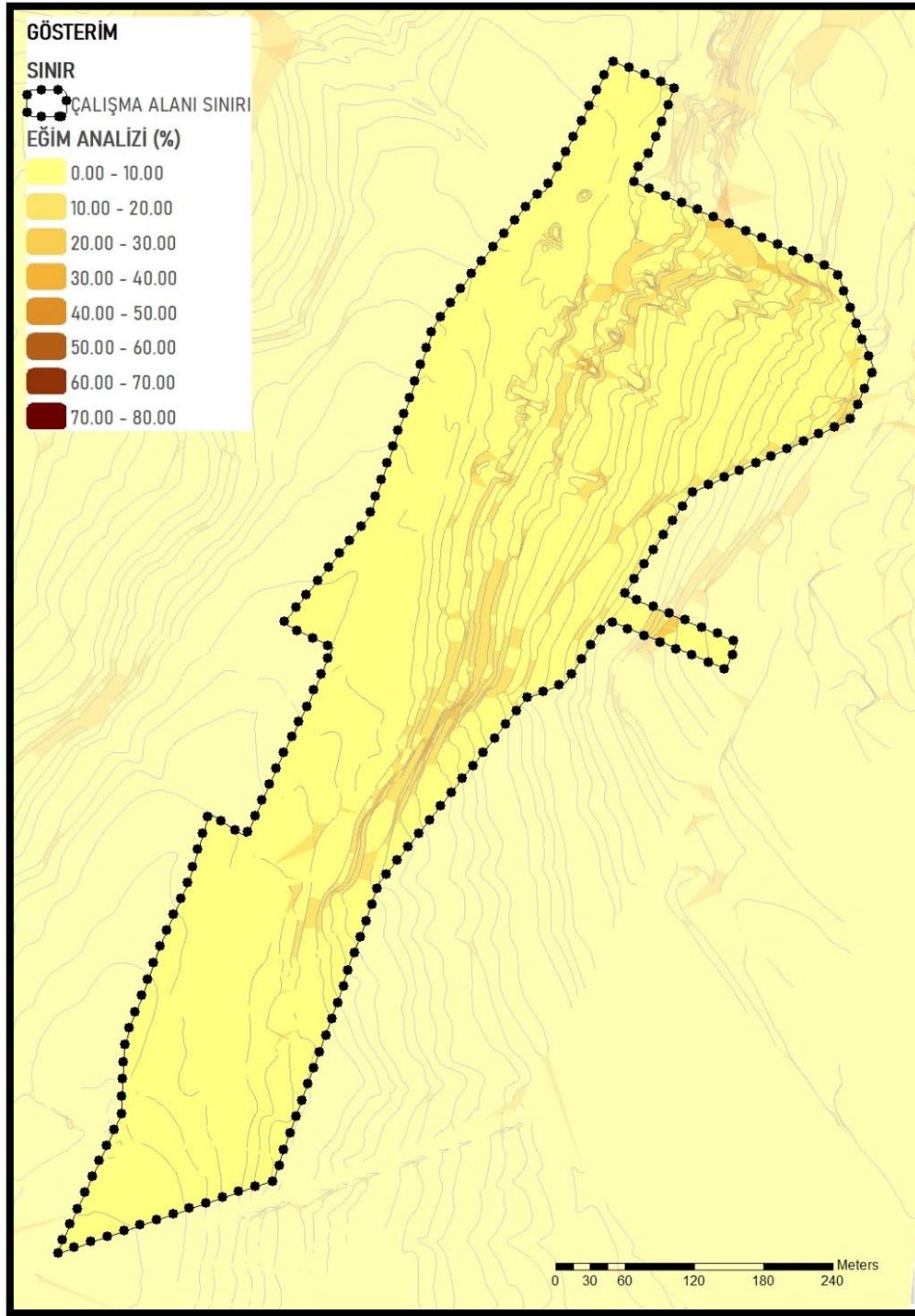
Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 27 m – 85 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Batıdan doğuya doğru gidildikçe yükseklik düzenli olarak artmaktadır. Planlama alanının en düşük kot seviyesi yaklaşık 27 m yükseklikle alanın güney ucu; en yüksek kot seviyesi ise yaklaşık 85 m yükseklikle alanın kuzey ucudur.



Harita 15: Eşyükselti Analizi

3.2.3.2. Eğitim Analizi

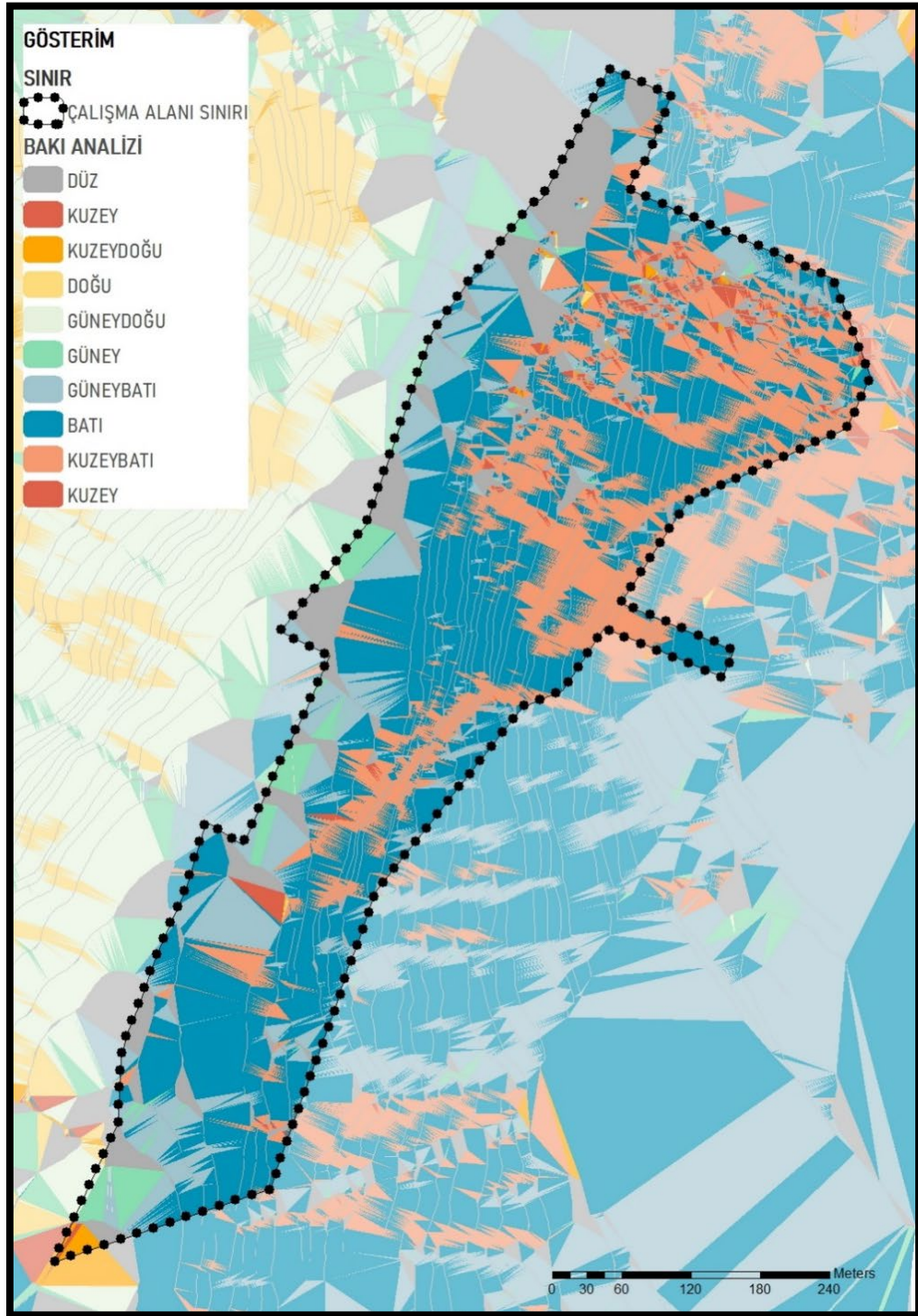
Planlama alanının eğim analizine bakıldığında alanın kuzeyinde ve merkezinde %10 ile %20 oranında eğimli alanlar mevcutken, alanın genelinde eğim değeri %0,1 ile %10 arasında yoğunlaştığı görülmektedir.



Harita 16: Eğim Analizi

3.2.3.3. Bakı Analizi

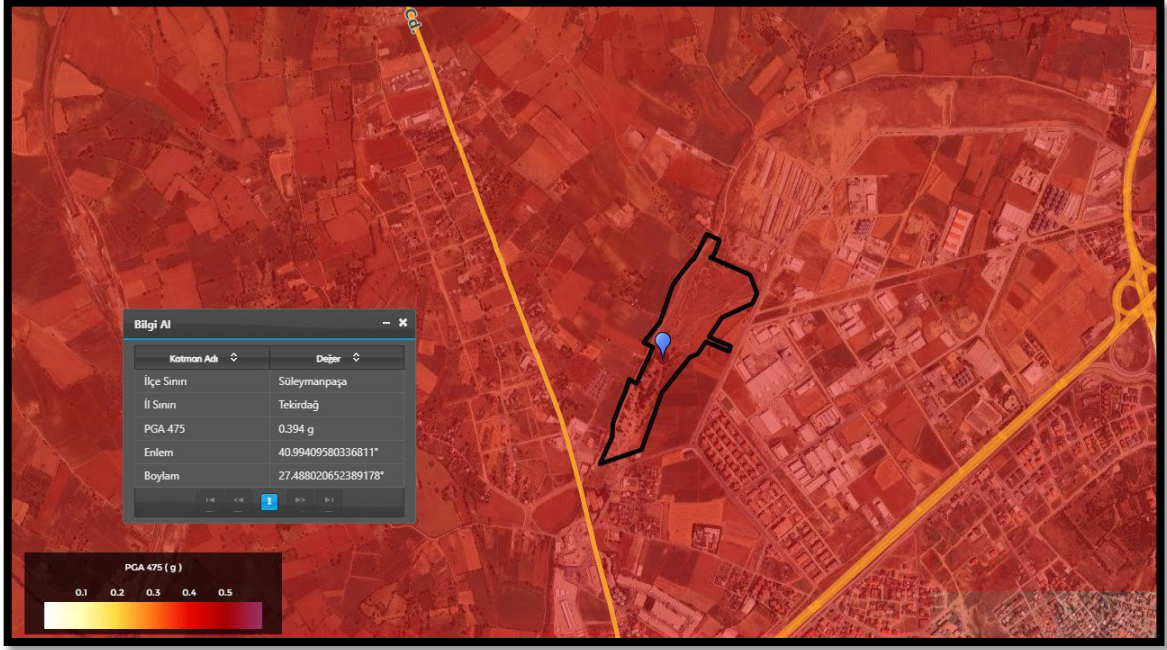
Planlama alanının bakı analizi incelendiğinde alanın genel olarak batı ve kuzeybatı yönlerine yöneldiği görülmektedir. Bununla birlikte alanın bir kısmının güneye yöneldiği ve bir kısmının düz olduğu görülmektedir.



Harita 17: Bakı Analizi

3.2.4. DEPREMSELLİK VE ZEMİN YAPISI

Türkiye Deprem Tehlike haritasına göre; Tekirdağ ili “DD-2 Deprem Yer Hareketi” düzeyine sahiptir. DD-2 Deprem Yer Hareketi seyrek deprem yer hareketini nitelemektedir. Planlama alanı, Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre; PGA 475 sınıfında 0.394 g katsayısında yer almaktadır.

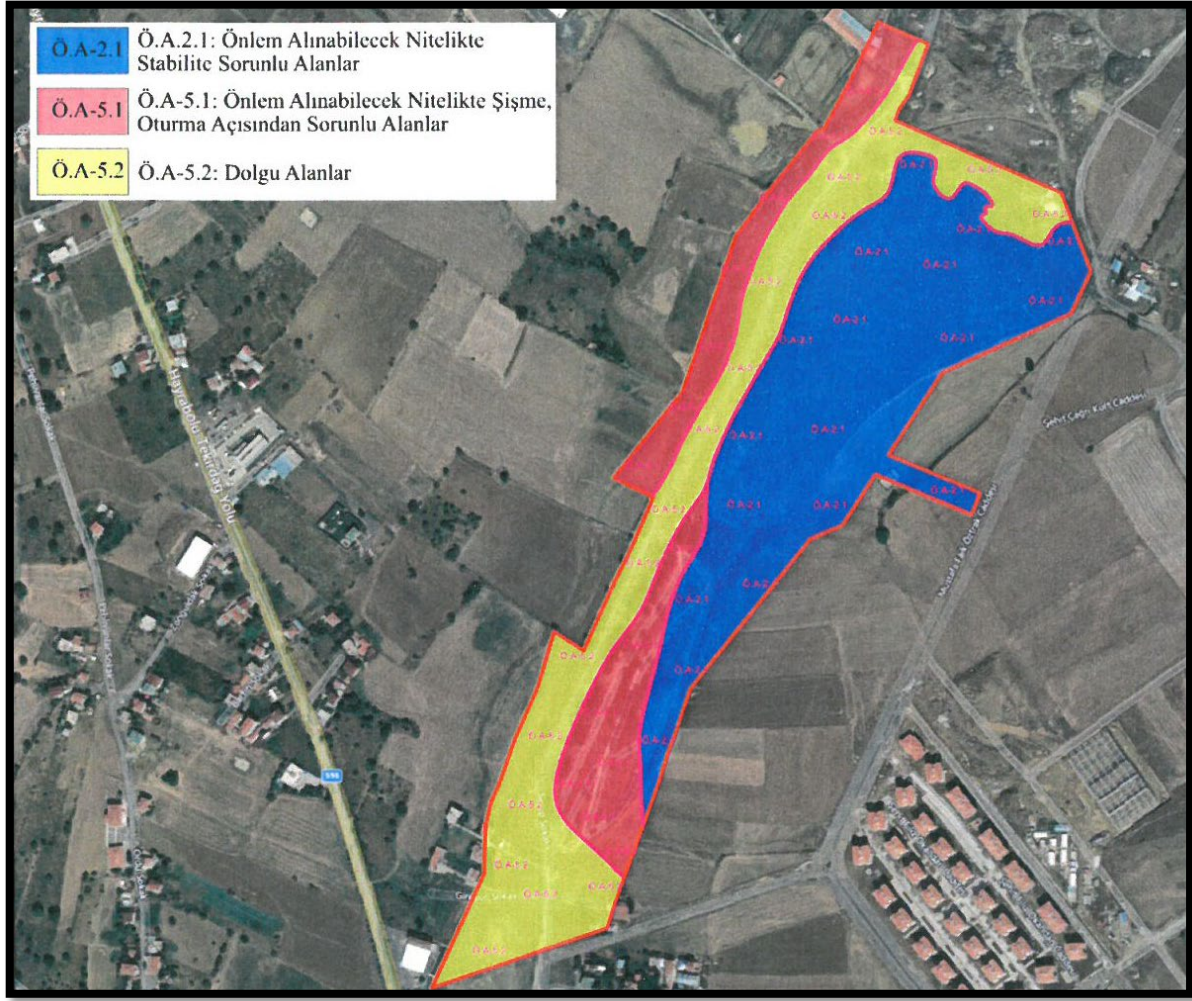


Harita 18: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 20.12.2022 tarihinde onaylanan Tekirdağ İli Süleymanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 21.24 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda yapılan yerleşime uygunluk değerlendirmesine göre planlama alanında; çökme, karstlaşma, tsunami, tıbbi Jeolojik sakınca ve çığ gibi afet olayları etüt alanında beklenmemektedir. Rapora göre planlama alanı;

- **Önemli Alan- 2.1 (ÖA-2.1)** (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)
- **Önemli Alan- 5.1 (ÖA-5.1)** (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Orunlu Alanlar)
- **Önemli Alan- 5.2 (ÖA-5.2)** (Dolgu Alanlar)

olarak değerlendirilmiştir.



Harita 19: Yerleşime Uygunluk Haritası

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

İnceleme alanında açılan sondajlarda üst kısımdaki nebati toprağın ve dolgu malzemesinin altında Danişmen Formasyonu ait birimler geçilmiştir. Danişmen Formasyonu (Td) biriminin üst seviyeleri sarımsı kahve renkli kumlu siltli kil (Danişmen Formasyonunun Rezidüeli) alt seviyeleri ise sarımsı kahve-gri renkli çok-tamamen ayrılmış çok zayıf dayanımlı kilaşı-silttaşı-kumtaşı ardalanmasından oluştuğu gözlenmiştir.

İnceleme alanında rezidüel zon kalınlığının yer yer değişiklik göstermesi sondajlarda gözlemlenen kaya birimlerin çok zayıf dayanımlı, çok ayrılmış, kırıklı ve çatlaklı yapıda olması ve yapılan stabilite analizleri de göz önünde bulundurulduğunda inceleme alanında topoğrafik eğimi yüksek olan (% 10-20, %20-30) alanlarda yapılacak kazılarda stabilite problemleri beklenmektedir.

Bu nedenle topoğrafik eğimi yüksek olan kısımlar "Önemli Alan 2. 1" (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.



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 du raylılığına yönelik uygun analizler parselde sınırlı kalmayıp, yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları, ankrarajlı -destek kirişleri, fore 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 taşıtılmalıdır.
- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin formasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- 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 irdelenmeli, alınacak önlemler belirlenmelidir.



• İnceleme alanında yapılan değerlendirmeye göre şişme potansiyeli yüksek olarak belirlenen zeminin şişme riskine karşı suyla teması engellenmeli bina temellerinin oturacağı alanda yer altı ve yüzeyden sızacak suya karşı izolasyon ve çevre drenaj önlemlerinin alınması gerekmektedir.

• Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde, temel derinliği ve tipi, temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, otunna ve taşıma gücü) ile tüm yamaçlar boyunca bina yükleri de dâhil 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.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)

İnceleme alanı için hazırlanan ve ekli haritalarda sunulan kesimlerde topoğrafik eğim% 0-5'dir. İnceleme alanında yer alan zemin nitelikli birimlerde şişme-otunna ve taşıma gücü problemlerinin saptanmış olması, şişme potansiyelinin genel olarak yüksek -orta çıkması, bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından Önlemler Alan 5. 1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Otunna Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında ilgili paftalarda sınırları belirtilen yerleşime uygunluk haritasında "Önlemler Alan 5. I" (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmış ve "ÖA- 5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Söz konusu alanlarda;

• Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

• Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin otunna, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

• Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarı ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.

• Bitişik parsellerde yapı veya tesis yoksa her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.



• Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturtulması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir. Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.

• Ayrıca, planlama öncesi, bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSI görüşü alınmalıdır.

• Temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) temel ve zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınacak önlemler belirlenmelidir.

• Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı ve taşıttırılmalıdır.

• Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanı içerisinde çevre yapıların inşaatı esnasında oluşan temel kazılarına ait kazı malzemeleri ile inşaat hafriyatına ait malzemelerden oluşan dolgu yığıntıları bulunmaktadır. İnceleme alanında dolgu malzemelerinin kaldırılması sonrasında mühendislik problemlerinin önlenebileceği nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Önemli Alan 5.2 (Ö.A-5.2) (Dolgu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu alanlarda;

• Bu alanda, yapılaşma planlanması durumunda yapılaşma öncesinde dolgu malzemesi kaldırılmalıdır.

• Dolgu malzemesinin kaldırılamaması durumunda yapı temellerinin iksa yapıları vasıtasıyla ana kaya üzerine taşıttırılması gerekmektedir.

• Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey ve sızıntı sularının temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

• Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazlı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.

• Her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalıdır.

• İnceleme alanının yer aldığı parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaat aşamasına geçilmemelidir.



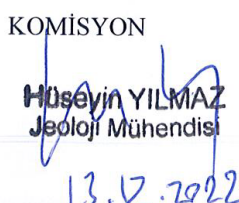
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uyulmalıdır.

İLİ	TEKİRDAĞ
İLÇESİ	SÜLEYMANPAŞA
BELDE – MEVKİ	-
KÖY / MAHALLE	KARADENİZ MAH.
PAFTA NUMARALARI:	1/5000 Ölçekli G18-B-05-B; 1 Adet ve 1/1000 Ölçekli G18-B-05-B-2-D, G18-B-05-B-1-C, G18-B-05-B-2-A, G18-B-05-B-1-B, 4 Adet Halihazır Harita Pafta
ADA/PARSEL	325 Ada 171 Parsel, 335 Ada 149-166-167-168-169-170-171-172-173 Parseller, 342 Ada 1 Parsel, 343 Ada 32-35-50-51-113-117-188-191 Parseller, 2465 Ada 1 Parsel ve 2466 Ada 2-9 Parsel
PLAN TÜRÜ-ÖLÇEĞİ	Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Karadeniz Mahallesi sınırlarında yer alan, 1/5000 ölçekli G18-B-05-B, 1 adet halihazır harita paftasında ve 1/1000 ölçekli G18-B-05-B-2-D, G18-B-05-B-1-C, G18-B-05-B-2-A, G18-B-05-B-1-B, 4 adet halihazır harita paftalarında sınırları verilen 21.24 hektarlık alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere, 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelde gereğince yapılan büro ve arazi incelenmesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON


Serkan UÇAR
Jeoloji Mühendisi

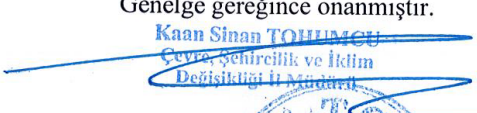

Hüseyin YILMAZ
Jeoloji Mühendisi
13.12.2022


Yaşar YARUĞ
Jeoloji Mühendisi
20.12.2022


Hilal ESAT YORULMAZ
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Yaşar KARACA
Müdür Yardımcısı
20/12/2022

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.


Kaan Sinan TOHUNCU
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürü

ONAY
20 Aralık 2022



Şekil 1: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası



4. MER'İ PLAN KARARLARI

4.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 01.07.2010 onay tarihli “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı”nda Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik + Gelişme Alanı) içerisinde bulunmaktadır.

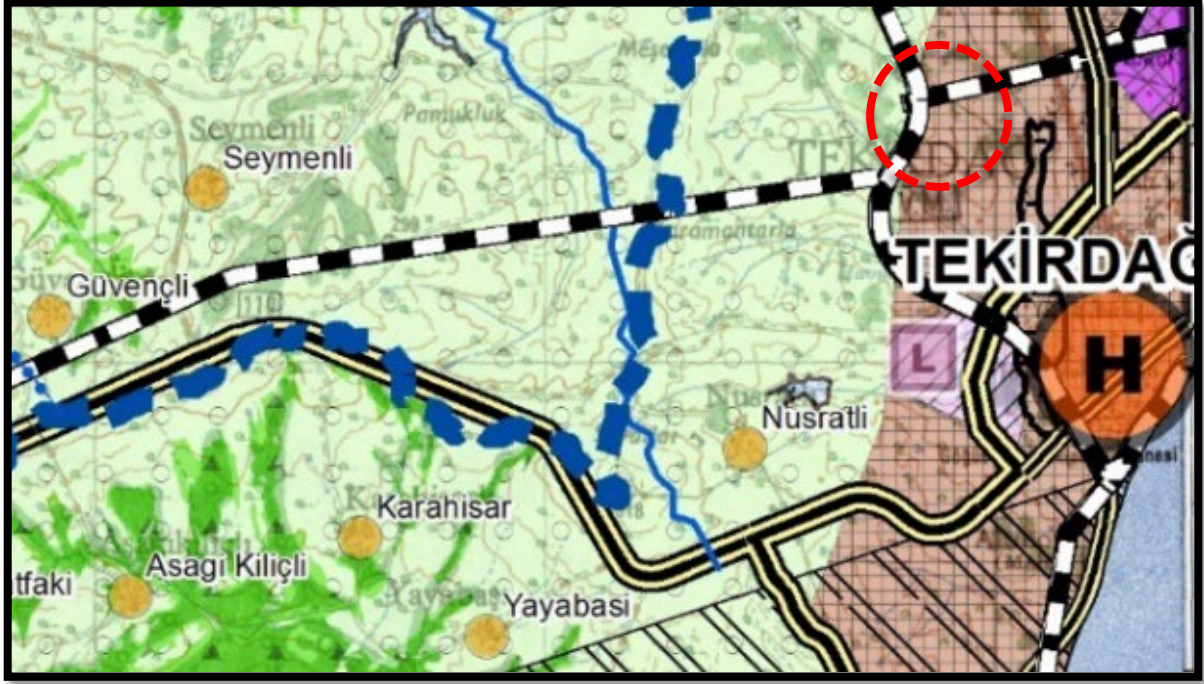
Kentsel Yerleşme Alanı (Kentsel Yerleşik+Gelişme Alanı)

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

“2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları” başlığı altında;

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

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

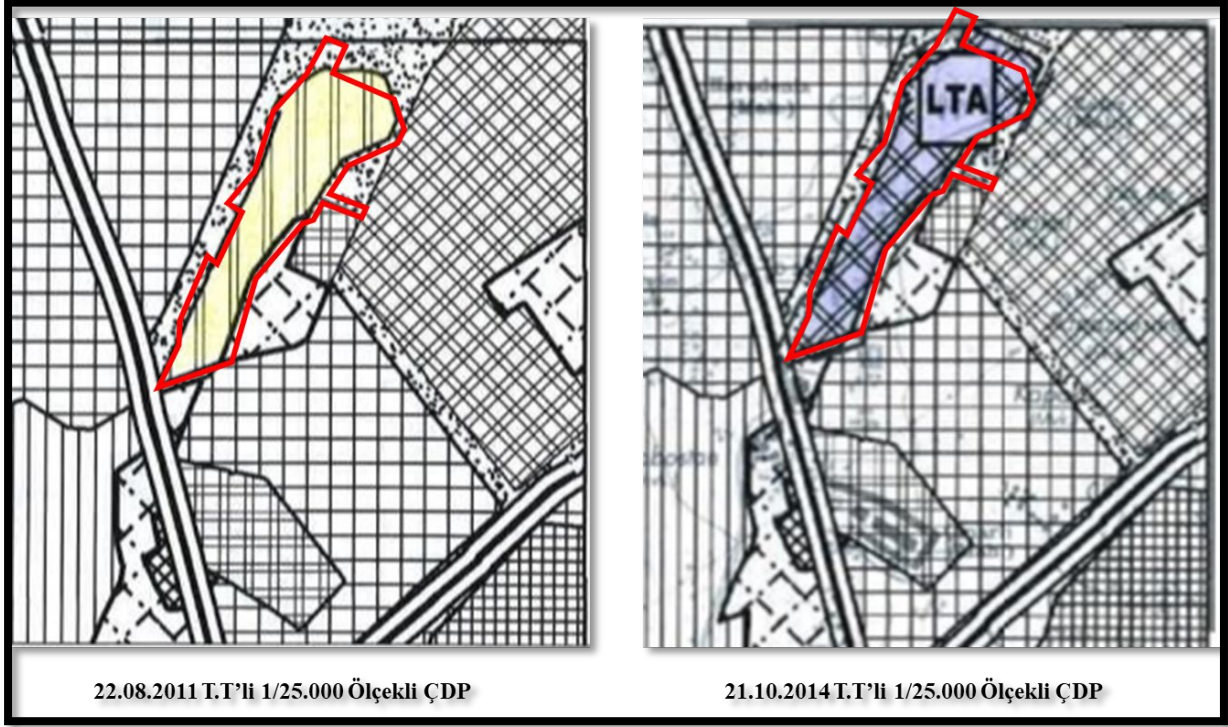


Harita 20: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı

4.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

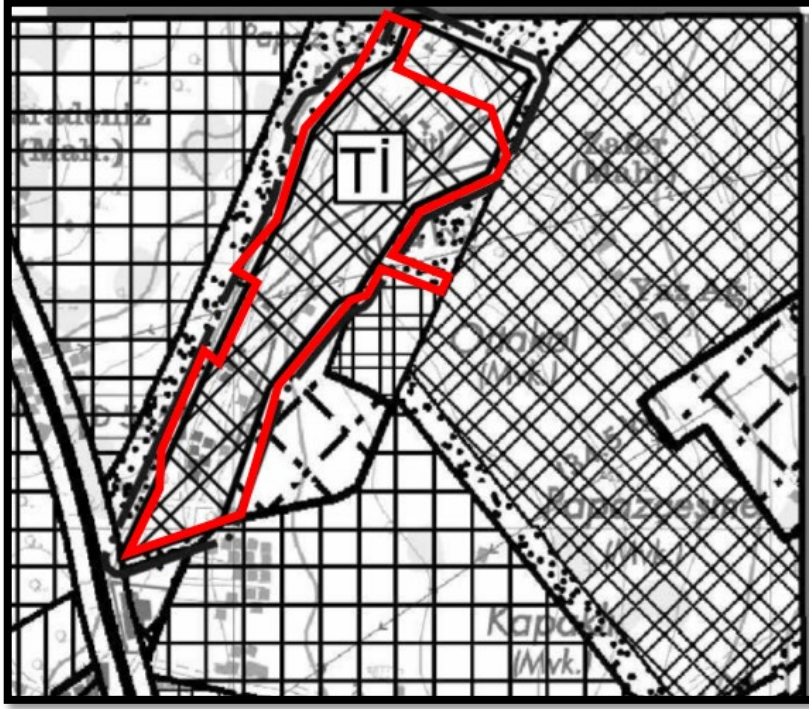
Planlama alanı, 22/08/2011 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda hakim fonksiyon olarak, Tekirdağ 1. İdare Mahkemesinin 2018/967 esas 2020/424 sayılı kararı ile planı iptal edilen "Plansız Alan" da, kısmen "Rekreasyon Alanları" lejantında kalmaktadır.

Plan iptal süreci şu şekilde incelenmiştir; planlama alanı, 22/08/2011 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Askeri Alan" ve "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmakta iken, Tarım Merkezi Projesi kapsamında söz konusu alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 21/10/2014 tarih ve 16829 sayılı Olur'u ile "Lojistik Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Harita 21: Planlama Alanının Plan Değişikliği Durumu

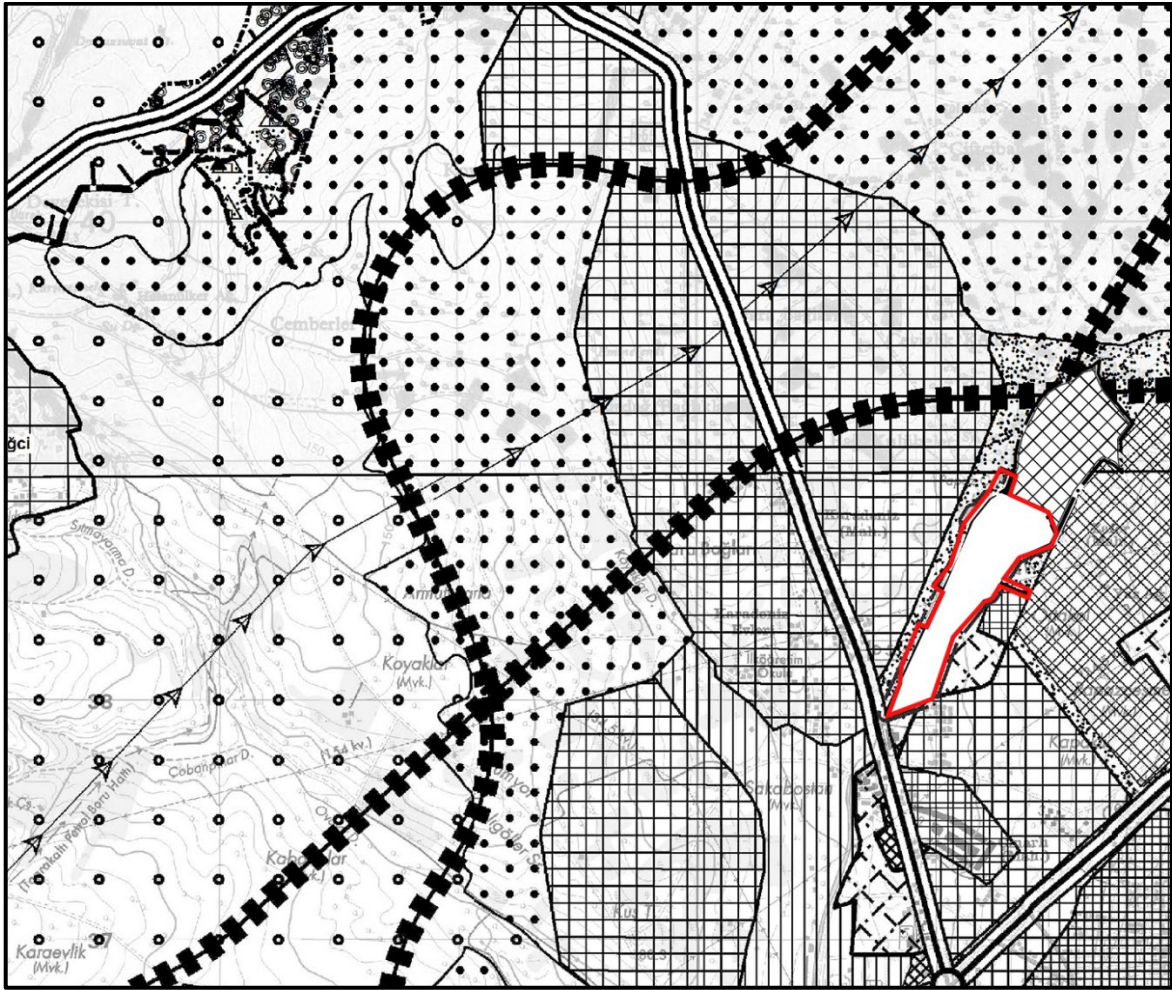
Ancak 21/10/2014 onay tarihli Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde açılan davalarda (2015/871, 2015/952, 2015/1279 ve 2015/978 Esas No'lu dosyalar), anılan mahkemece 21/10/2014 onay tarihli plan değişikliğine “yürütmeyi durdurma kararı” verilmiş, bu Karar sonrasında 07/06/2017 tarihli Bakanlık Makamının Oluru ile Tarım Merkezi Projesinin gerçekleştirilmesi amacıyla Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “Toplu İşyerleri” olarak düzenlenmiştir.



Harita 22: Planlama Alanının 07/06/2017 T.T 'li 1/25.000 Ölçekli ÇDP Durumu

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi’nde planlama alanını kapsayan yaklaşık 20 hektarlık alanda Tekirdağ Ticaret Borsası tarafından hazırlanan Tarım Merkezi Projesine yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07/06/2017 tarihli oluru ile onaylanan “Toplu İşyerleri” amaçlı Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli ÇDP Değişikliğine askı sürecinde yapılan itiraz, 25/08/2017 tarihinde reddedilmiş olup; 19/10/2017 tarihinde dava süreci başlamıştır. Tekirdağ İdare Mahkemesi nezdinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davalarda (2017/1599, 2019/1408 Esas No’lu dosyalar) takip eden sürecin sonunda 2019/20574 esas 2022/3090 sayılı karar ilamı ile planın **iptaline karar verilmiştir**.

Süleymanpaşa İlçesi, Aydoğdu Mahallesi planlama alanı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “Toplu İşyeri” olarak tanımlanan planlarda yargı süreci devam ederken; 15.02.2018 tarih ve 238 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” olarak onaylanmıştır. Plan değişikliğine Tekirdağ Valiliği tarafından dava açılmış olup, 20/02/2020 tarihli 2018/967 esas, 2020/424 sayılı Tekirdağ 1. İdare Mahkemesi Kararına göre; 15/02/2018 tarih ve 238 sayılı Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinin iptali yönünden hüküm tesis edilmiştir. Dava temyiz aşamasındadır.



Harita 23: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Meri Plan Durumu

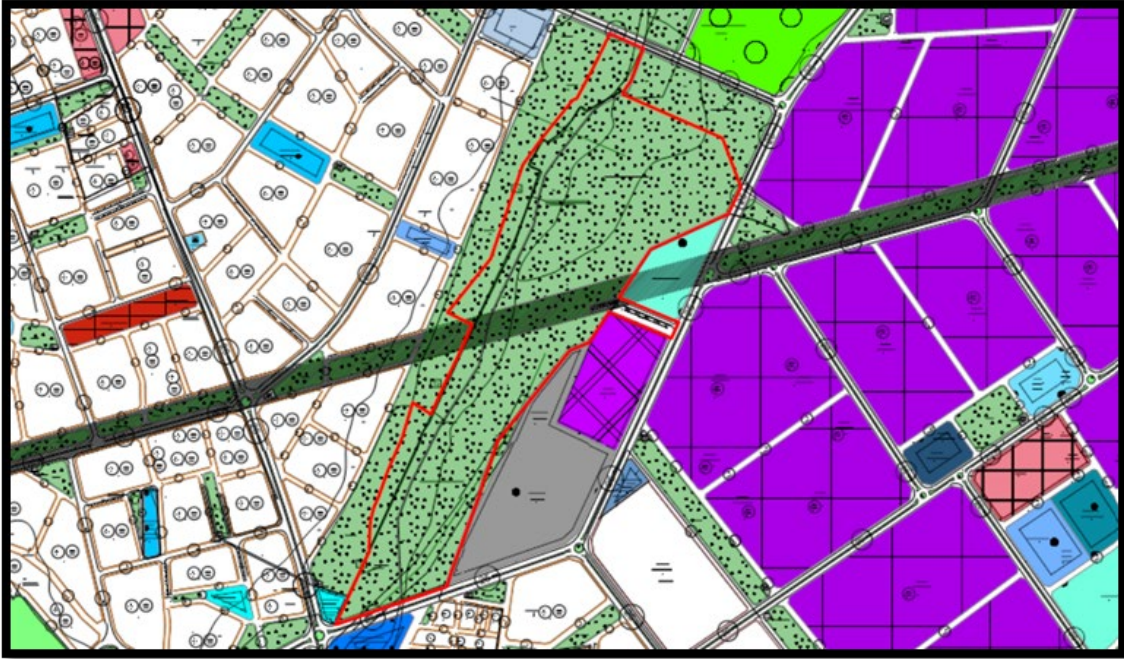
Planlama alanı çevresinde ise küçük sanayi alanı, sanayi alanları, gelişme alanları, askeri alanlar ile donatı alanları fonksiyonları bulunmaktadır. Son durum itibarıyla Planlama alanının meri imar durumu alan dağılımı tablosunda belirtildiği üzere; Tekirdağ 1. İdare Mahkemesinin 2018/967 esas 2020/424 sayılı kararı ile planı iptal edilen **kısmen “Plansız Alan” da, kısmen “Rekreasyon Alanları” lejantında kalmaktadır.**

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Tekirdağ Merkez ilçesine ait 04/07/2001 tarih ve 92 sayılı Mülga Tekirdağ Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5.000 Ölçekli Revizyon ve ilave Nazım İmar Planı'nda "Askeri Alan" ve "Yeşil Alan" fonksiyonlarında kalmakta iken; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Lojistik Alan" ve "Yeşil Alan" olarak değiştirilmiştir. Plan Değişikliğine yapılan itirazın reddi üzerine açılan davada Tekirdağ İdare Mahkemesinin 17/07/2017 tarih ve 2017/1341 sayılı Kararı planın iptaline karar verilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.10.2017 tarihinde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak söz konusu alana “Toplu İşyerleri”, “Depolama Alanı”, “Tır, Kamyon, Makine Parkı Garaj Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Spor Alanı” ve “Park” fonksiyonları tanımlanmış olup, plana yapılan itirazlar neticesinde itirazların kısmen kabul kısmen reddedilmesi üzerine açılan davada Tekirdağ İdare Mahkemesi’nin 2018/277 Esas ve 2018/1730 sayılı Kararı ile planın iptaline karar verilmiştir.

Tekirdağ merkezini içine alan kıyı aksı boyunca devam edip, doğuda ikinci konut alanlarını ve batıda yeni gelişme alanlarını da içine alan 5.028 hektarlık bir alanı kapsayan Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 15/02/2018 tarih 238 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde söz konusu alan "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmaktadır.



Harita 24: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Plan Değişikliğine Tekirdağ Valiliği tarafından dava açılmış olup Tekirdağ İdare Mahkemesi’nin 2018/967 esas ve 2020/424 sayılı kararı plan iptali yönünden hüküm tesis edilmiş olup, dava temyiz aşamasındadır. **Son durum itibarıyla alan, plansız alanda kalmaktadır.**

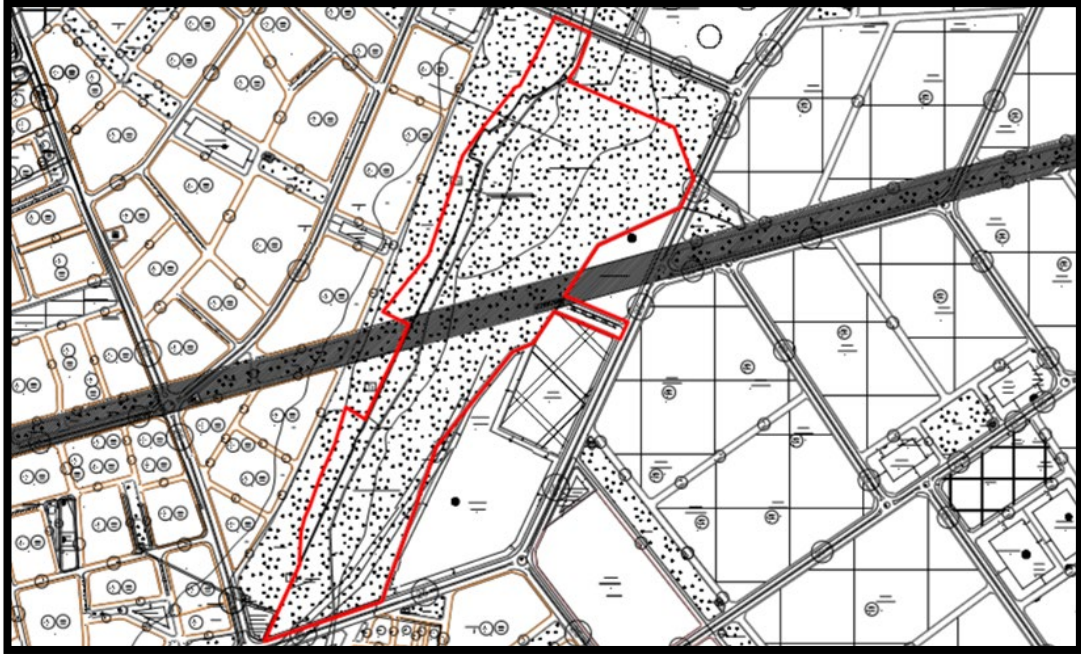
4.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı Tekirdağ Merkez ilçesine ait 04/07/2001 tarih ve 92 sayılı Mülga Tekirdağ Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1.000 Ölçekli Revizyon ve ilave Uygulama İmar Planı’nda “Askeri Alan” ve “Yeşil Alan” fonksiyonlarında kalmakta iken; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16/11/2015 tarihinde onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Lojistik Alan” ve “Yeşil Alan” olarak değiştirilmiştir. Plan

Değişikliğine yapılan itirazın reddi üzerine açılan davada Tekirdağ İdare Mahkemesinin 17/07/2017 tarih ve 2017/1341 sayılı Kararı planın iptaline karar verilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.10.2017 tarihinde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanarak söz konusu alana “Toplu İşyerleri”, “Depolama Alanı”, “Tır, Kamyon, Makine Parkı Garaj Alanı”, “Resmi Kurum Alanı”, “Spor Alanı” ve “Park” fonksiyonları tanımlanmış olup, plana yapılan itirazlar neticesinde itirazların kısmen kabul kısmen reddedilmesi üzerine açılan davada Tekirdağ İdare Mahkemesi’nin 2018/277 Esas ve 2018/1730 sayılı Kararı ile planın iptaline karar verilmiştir.

Tekirdağ merkezini içine alan kıyı aksı boyunca devam edip, doğuda ikinci konut alanlarını ve batıda yeni gelişme alanlarını da içine alan 5.028 hektarlık bir alanı kapsayan Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 15/02/2018 tarih 238 sayılı Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde söz konusu alan "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmaktadır.



Harita 25: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Değişikliğine Tekirdağ Valiliği tarafından dava açılmış olup Tekirdağ İdare Mahkemesi’nin 2018/967 esas ve 2020/424 sayılı kararı plan iptali yönünden hüküm tesis edilmiş olup, dava temyiz aşamasındadır. **Son durum itibarıyla alan, plansız alanda kalmaktadır.**

5. EŞİK SENTEZİ

Planlama alanı yakın çevresi ile birlikte incelendiğinde bölgenin 27 m – 85 m arası yüksekliğe sahip olduğu görülmektedir. Batıdan doğuya doğru gidildikçe yükseklik düzenli olarak

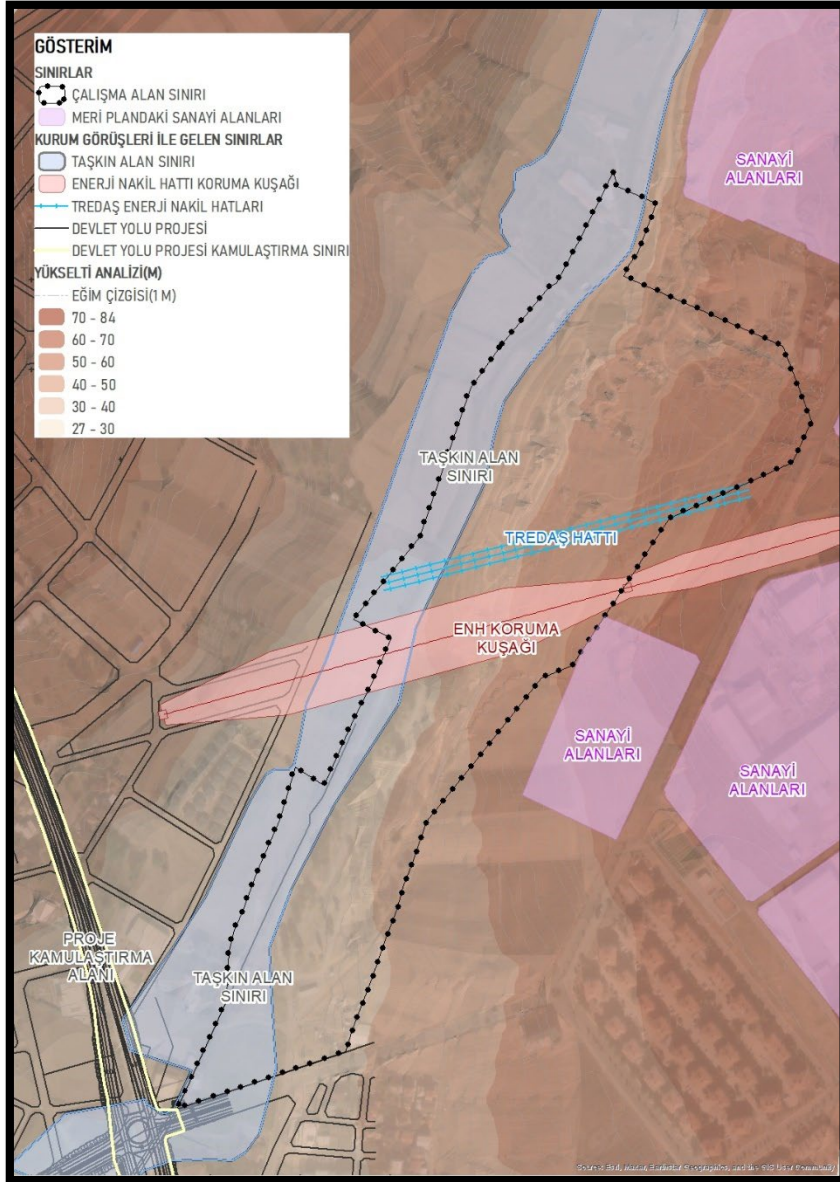


artmaktadır. Planlama alanının en düşük kot seviyesi yaklaşık 27 m yükseklikle alanın güney ucu; en yüksek kot seviyesi ise yaklaşık 85 m yükseklikle alanın kuzey ucudur. Alanın eğim değerinin %0,1 ile %10 arasında yoğunlaştığı görülmektedir. Alanın genelinde yükseklik değerleri bariz değişkenlik göstermediğinden planlama alanına eşik oluşturabilecek eğimli bir bölge bulunmamaktadır.

Planlama alanının çevresindeki meri plan kullanım kararlarında; alan çevresinde küçük sanayi alanı, sanayi alanları ve donatı alanları fonksiyonları bulunduğu görülmektedir. Planlama alanı içerisinde kurum görüşlerinde belirtilen enerji nakil hattı, enerji nakil hattı koruma kuşağı, devlet yolu projesi ve kamulaştırma alanı bulunmaktadır.

Alanın merkezinde doğu-batı eksenli enerji nakil hattı koruma kuşağı ile kuzeyinde yine doğu-batı eksenli enerji nakil hatları bulunmaktadır. Plan kararları sürecinde enerji nakil hattı ve koruma kuşaklarının yapılaşmaya dahil olmayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Bununla birlikte alan kararlarını yönlendirecek bir diğer unsur olan meri plan kararlarına göre alanın batısında kuzey-güney eksenli olarak Cevizlik Deresi Taşkın Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı yapılaşma kararlarında bu alanların göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Planlama alanı dışında, kuzeybatı-güneydoğu eksenli Devlet yolu projesi kamulaştırma sınırı ise, meri plan yol kararı ile uyumlu olarak aynı güzergahtadır. Bu sınır planlama alanın güney ucunda, alan sınırını teğet geçmektedir.

Planlama alanı eğim, yükselti gibi doğal yapı analizlerine göre yapılaşmaya uygun bir arazi yapısına sahiptir. Alanın merkezinde enerji nakil hatları ve koruma kuşağı ile alanın batısında bulunan taşkın alan sınırı alanın yapılaşma ve fonksiyon kararlarını etkileyecek unsurlardır. Planlama alanı sınırı dışındaki kullanımlar olan yol projesi ile sanayi alanları ise alanda yer alacak fonksiyon kullanımı açısından göz önünde bulundurulmalıdır.



Harita 26: Eşik Sentezi

6. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Aydoğdu Mahallesi'nde konumlanmakta olup; 325 ada 170 parsel, 335 ada 149, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173 parseller, 343 ada 32, 113, 117 parseller, 342 ada 1 parselin bir kısmı ile bir kısım tescil harici alandan oluşmaktadır. Planlama alanı toplam büyüklüğü 21,3 hektardır. 13 adet parsel ve bir kısım tescil harici alandan oluşan planlama alanı mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir.

Planlama alanı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca başlatılan "İlk İşyerim" projesi kapsamında, başvuruda bulunan vatandaşlara ucuz işyeri



sağlanmasını mümkün kılmak üzere; kentin gelişme yönüne, nüfus dinamiğine ve mekânsal ihtiyaçlarına uygun olarak, Aydoğdu Mahallesiine “*değer*” katacak şekilde-planlanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama imar planının hazırlanmasında; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının yanı sıra alanın planlanması ile ilgili kurum ve kuruluşlarının planlama alanına yönelik görüş ve önerileri belirleyici olmuştur. Bu bağlamda, 1/1.000 ölçekli imar planı kararlarının geliştirilmesinde esas alınan temel ilkeler aşağıda sıralanmıştır;

- Planlama alanındaki eşiklerin dikkate alınması,
- Planlama alanının sosyal ve teknik altyapı standartları yüksek, çevre dokuyula uyumlu, “sağlıklı” mekânsal bağlantının kurulması,
- Alanın merkez odağının açık/yeşil alan sistemi ile bütünleşecek şekilde konumlandırılmasıdır.

6.1.GENEL KARARLAR

Mevcutta planlı olan 21,3 hektardan oluşan planlama alanında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, “Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Park, Meydan, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol” kullanım kararları getirilmiştir. Planlama çalışmalarında planlama alan sınırında nüfus kararı getirilmemiş ancak planlama alanı çevresinin nüfus ihtiyaçları göz önünde bulundurularak oluşabilecek sosyal ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda ticari ve kamusal kullanım alanları oluşturulmuştur.

Planlama alanı ve çevresinde mevcut durum ve bağlantılar göz önüne alınarak ulaşım ağı planlanmıştır. Alanda ulaşım 10 metrelik taşıt yolları ile sağlanmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde 20 metre genişliğindeki yol ile alanın doğu ve güneyinde 25 metre genişliğinde taşıt yolu bulunmaktadır. Plan kapsamında, alan sınırları içerisinde meri planda yer alan bu aksların devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla plan kararı korunmuştur. Planlama alanındaki ulaşım kurgusu bu iki yol aksını ana yol olarak kabul ederek, 10 metrelik askı yol bağlantıları ile ulaşım kademelenmesi sağlanmıştır. Planlama alanına giriş güneyden ve doğudan sağlanmaktadır. Meri plan kararlarından gelen 25 metrelik yolun üzerindeki 34 araç kapasiteli cep otoparkı, alan içerisinde oluşabilecek otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla korunmuştur.

Planlama alanının ana kurgusunu oluşturan Küçük Sanayi Alanı, alan içerisinde geçen ve eşik olarak değerlendirilen enerji nakil hatları ve koruma bantlarının park olarak ayrılması sonucu, iki alt bölgeye ayrılmıştır. Kuzey ve güney olmak üzere planlanan iki küçük sanayi alt bölgesinin merkezinde park alanları ile bütünleşecek şekilde, iki adet ticaret alanı ve teknik altyapı alanı, alanın güneyinde giriş noktasında ise ticaret alanı ayrılmıştır. Yine planlama alanının



erişilebilirliği yüksek ve park alanı ile bütünlüğün sağlandığı noktada Cami fonksiyonuna yerleştirilmiştir. Bu fonksiyonların bir arada olmasının, alanda yaya sirkülasyonu oluşturacağı düşünüldükçe cami ve park alanının kesişiminde meydan tasarlanmıştır. Planlama sahasının batı şeridini oluşturan Cevizlik Deresi Taşkın Alanı boyunca park olarak ayrılmış, park ile fonksiyon alanları arasında tampon görevi üstlenecek 10 metrelik ulaşım aksı kurgulanmıştır.

6.2.ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin hazırlanan uygulama imar planında, alanın kuzeyinde yer alan küçük sanayi alanı kullanımı ile bütüncül olacak şekilde küçük sanayi alanı ve ticaret alanı planlanmıştır. Sağlıklı kent dokusu oluşturulması ve bölgesel ihtiyaçları karşınması amacıyla alan içerisinde küçük sanayi ve ticaret alanlarıyla uyumlu olacak şekilde donatı alanları planlanmıştır. Bu alanlara ilişkin alan büyüklükleri belirlenirken; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablo 'da belirlenen asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standart ve asgari alan büyüklükleri dikkate alınmıştır. Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan kullanım kararlarına ilişkin "Arazi Kullanım Kararları" tablosu aşağıda yer almaktadır. Planlama alanının %53,23'ü kentsel çalışma alanına, %33,70'i sosyal altyapı alanı ile açık ve yeşil alanlara, %13,08'i ise toplam teknik altyapı alanına ayrılmıştır.

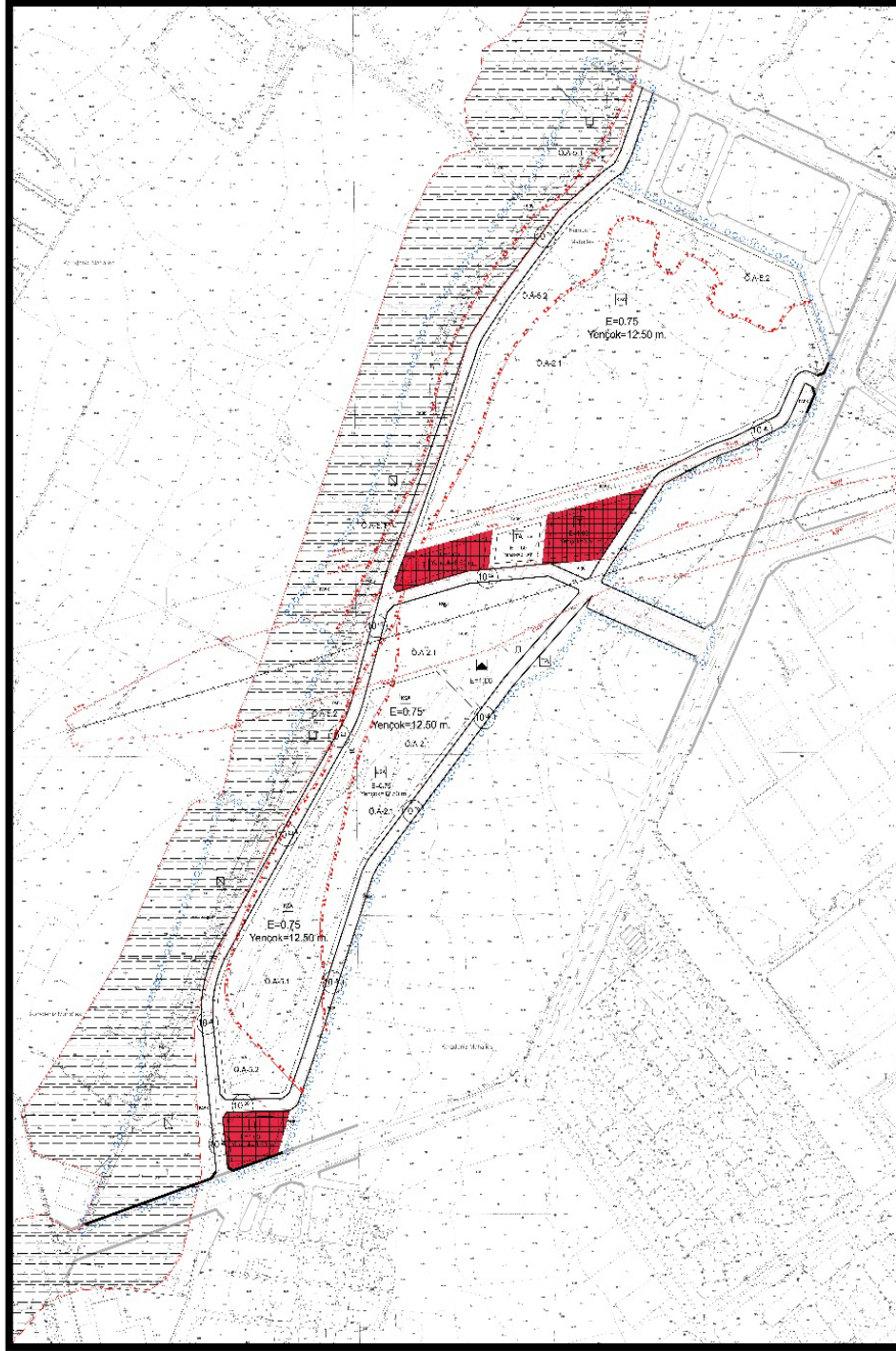
Tablo 5: Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Kararları

MERİ PLAN ALAN DAĞILIMI			PLAN TEKLİFİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON ALANI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
-	213.056	%100	TİCARET ALANI	9.231	4,33%
-	-	-	KÜÇÜK SANAYİ ALANI	104.166	48,89%
-	-	-	TOPLAM TAHSİS ALANI	113.397	53,22%
-	-	-	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
-	-	-	CAMİ	2.060	0,97%
-	-	-	TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	2.060	0,97%
-	-	-	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
-	-	-	MEYDAN	350	0,16%
-	-	-	PARK	69.379	32,57%
-	-	-	TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	69.729	32,73%
-	-	-	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m²)	Yüzde
-	-	-	TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.901	1,36%
-	-	-	YOL	24.969	11,72%
-	-	-	TOPLAM TEKNİK ALTYAPI	27.870	13,08%
TOPLAM ALAN	213.056	100%	TOPLAM ALAN	213.056	100,00%

6.2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

6.2.1.1. Ticaret Alanı

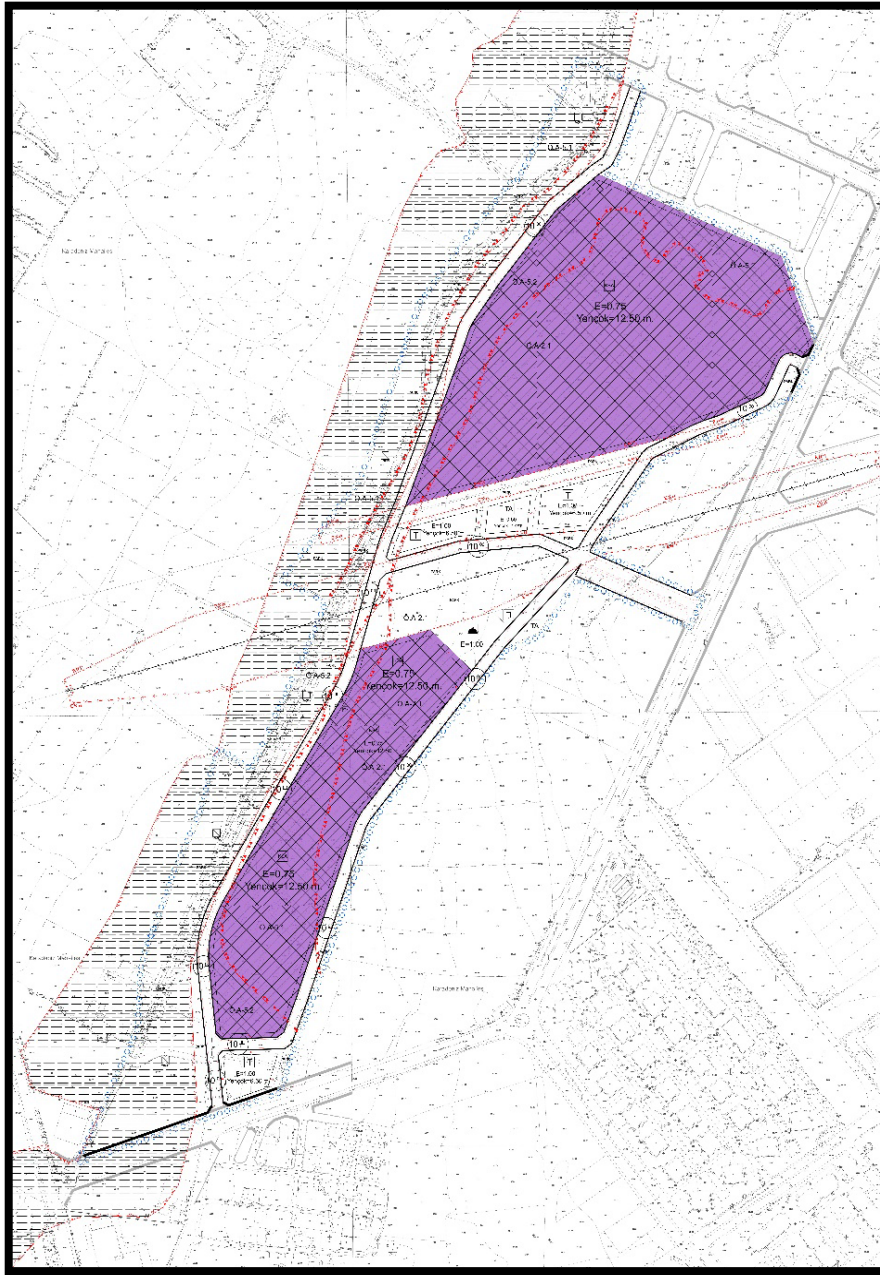
Planlama alanı sınırları içerisinde 9.231 m² alan büyüklüğüne sahip 3 adet “Ticaret Alanı” bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:1.00 ve Yençok= 6.50 m olarak belirlenmiştir.



Harita 27: Ticaret Alanı

6.2.1.2. Küçük Sanayi Alanı

Bu alanlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde; “şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlar” olarak ifade edilmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde, 104.166 m² alan büyüklüğüne sahip “Küçük Sanayi Alanı” bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E: 0.75 Yençok=12.50 m olarak belirlenmiştir.



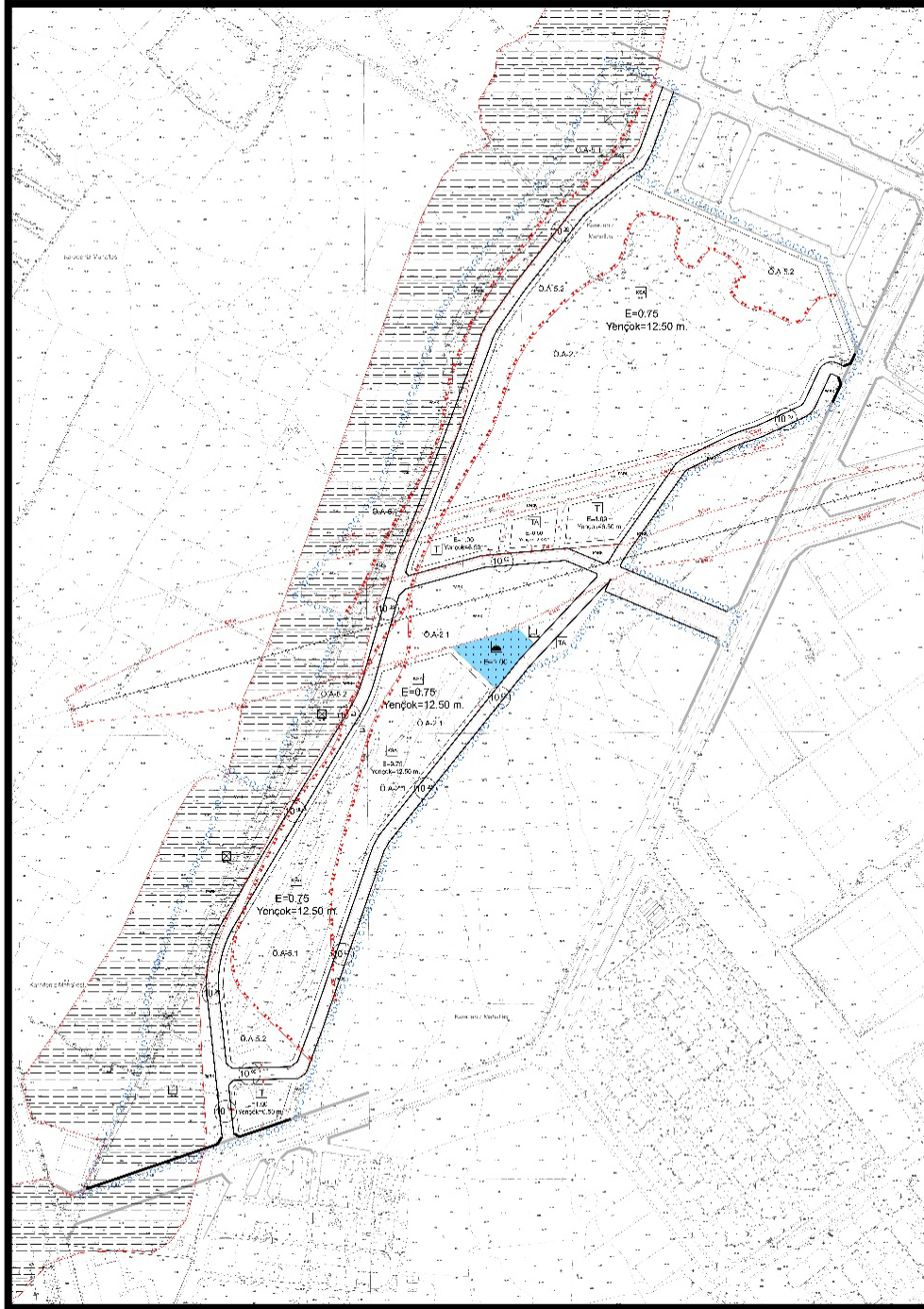
Harita 28: Küçük Sanayi Sitesi

6.2.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

6.2.2.1. İbadet Alanları

5.2.2.1.1. Cami Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 2.060 m² alan büyüklüğüne sahip “Cami Alanı” bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E: 1.00 olarak belirlenmiştir.

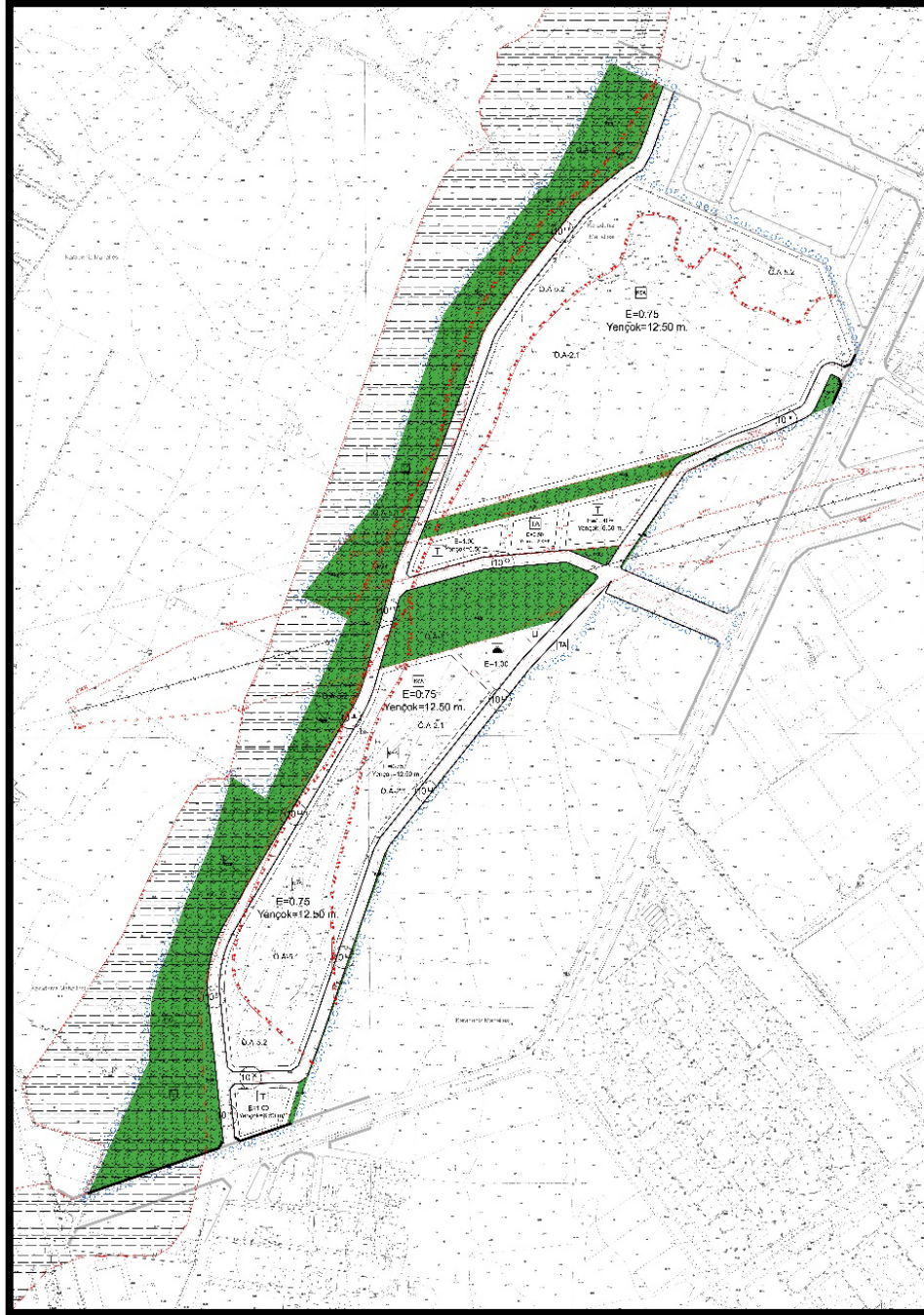


Harita 29: Cami Alanı

6.2.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.2.3.1.Park

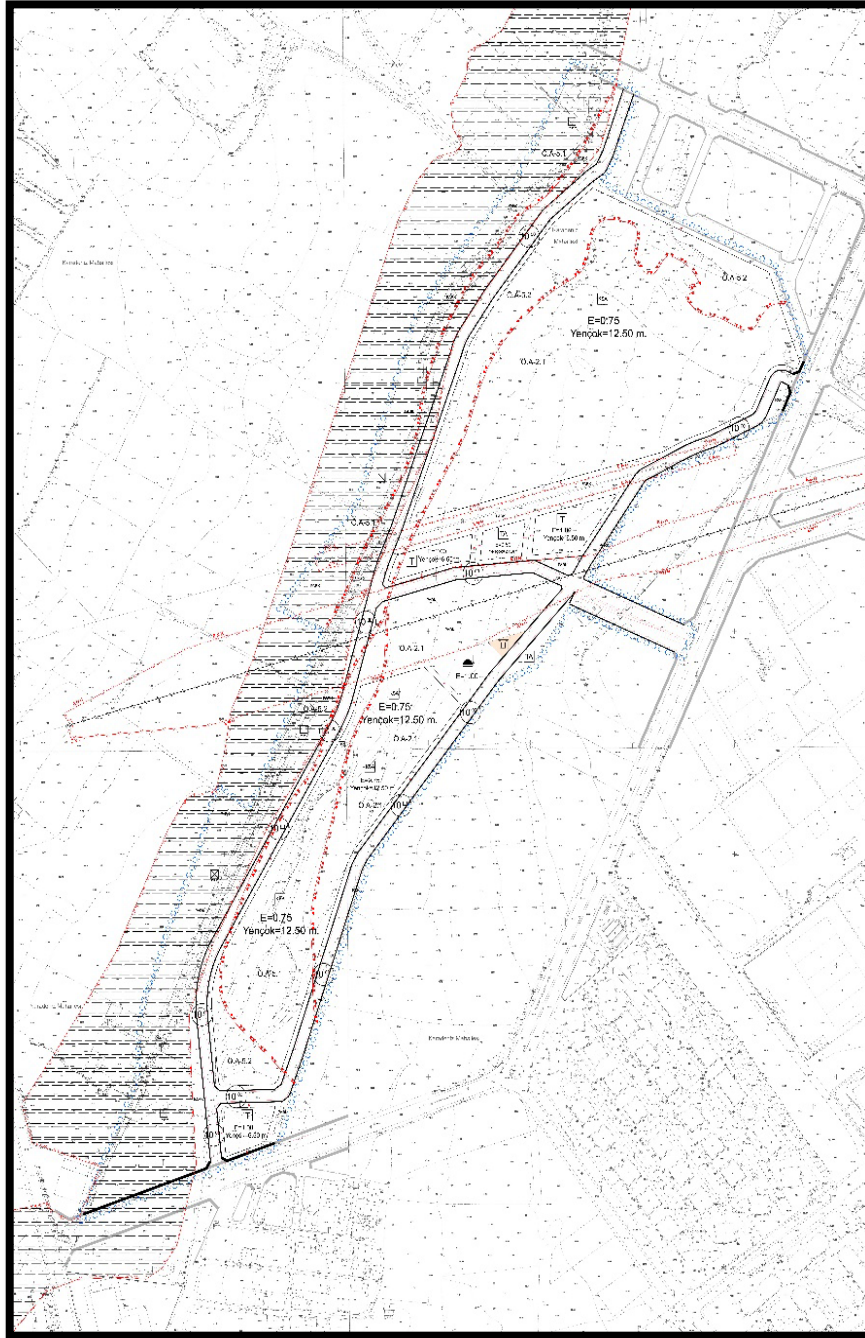
Planlama alanı sınırları içerisinde 7 adet “Park” fonksiyonu planlanmıştır. Park alanlarının bir kısmı Küçük Sanayi Alanı ile tampon görevi üstlenecek şekilde yerleştirilmiştir. Taşkın Koruma Alanı ve Enerji Nakil Hattı boyunca yeşil alan kurgusu planlanmış ve alan içerisinde yeşil alan sürekliliği sağlanmıştır. Park alanlarının toplam büyüklüğü 69.379 m²’dir.



Harita 30: Park

6.2.3.2.Meydan

Planlama alanı sınırları içerisinde 1 adet 350 m² alan büyüklüğüne sahip “Meydan” bulunmaktadır.



Harita 31: Meydan Alanı

6.2.4. TEKNİK ALTAPI ALANLARI

6.2.4.1.Karayolları

Planlama alanının çeperlerinde, meri plan ana akslarını oluşturan 25 metre genişliğinde ve 20 metre genişliğindeki taşıt yolları alanın 1. ve 2. Derece taşıt yollarını oluşturmakta olup, bu akslar meri plan kararlarına uyum gösterecek şekilde korunmuştur. Planlama alanı sınırları içerisinde

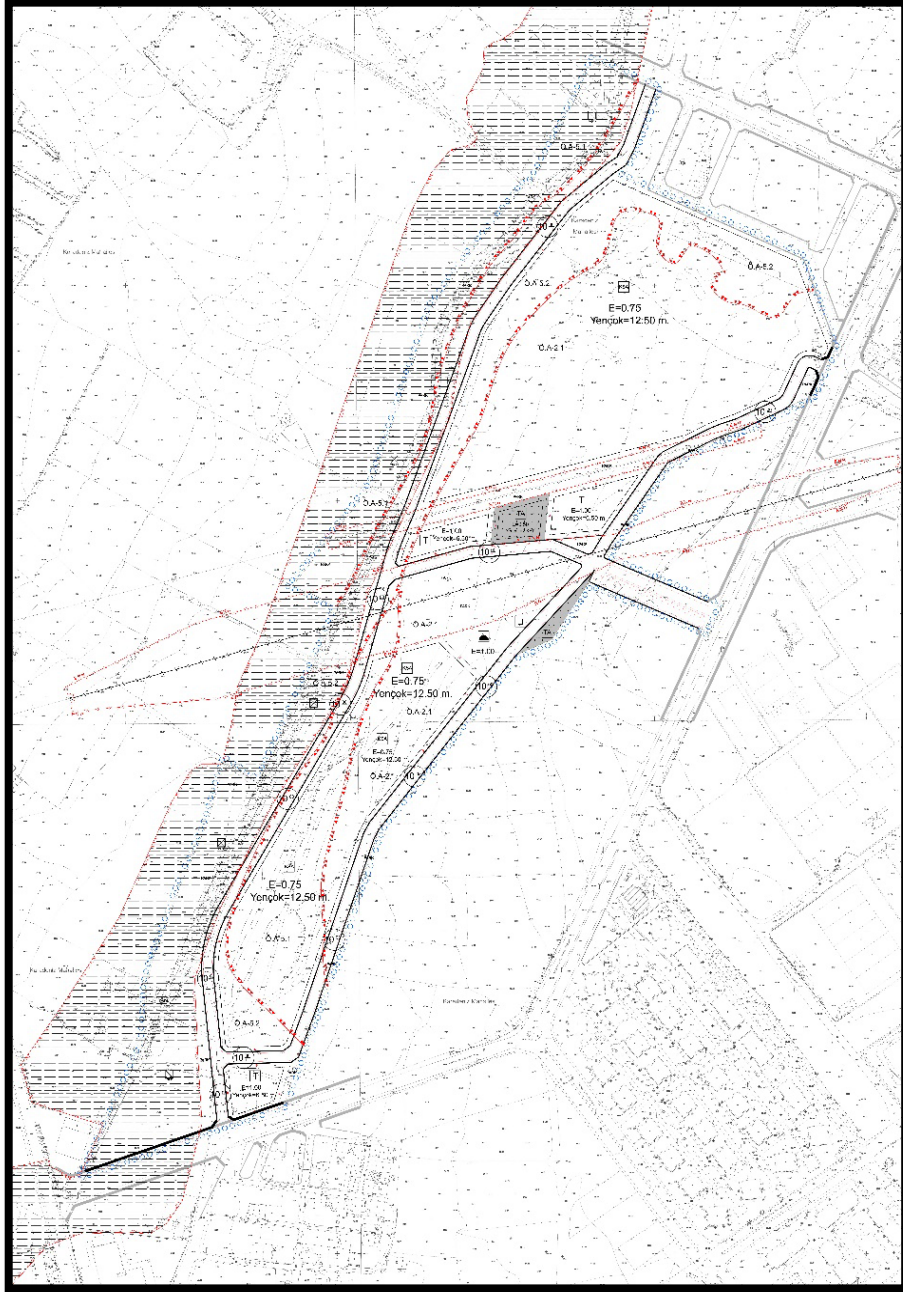


alandaki dolaşımı sağlamak ve meri plan kararlarına uyum gösterecek şekilde 10 metre genişliğinde 3. Derece taşıt yolu eklenmiştir. Bu kapsamda 24.969 m² alana sahip yol alanı, alanın %11,72'sini oluşturmaktadır.

6.2.5. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

6.2.5.1. Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanı sınırları içerisinde 2 adet 2.901 m² alan büyüklüğüne sahip “Teknik Altyapı Alanı” bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılaşma koşulu E:0.50 Yençok=2 kat olarak belirlenmiştir.



Harita 32: Teknik Altyapı Alanı

**Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Aydoğdu Mahallesi, 325, 335,
342 ve 343 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin 1/1.000 ölçekli
uygulama imar planı**

.../.../...

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -52- sayfadır.-