



**TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ  
NUSRATIYE ve KAZIMIYE MAHALLELERİ  
İÇERİSİNDE YER ALAN 2841 ADA 12 PARSEL  
İLE 506 ADA 15 PARSELİ KAPSAYAN  
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**



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



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15  
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



**GEDAŞ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TOKİ İSTİRAKÇISI



## İçindekiler

1.PLANLAMANIN AMACI .....	3
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	3
3.PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU .....	6
4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU .....	7
5.PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI .....	9
5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	9
5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	12
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	13

## ŞEKİLLER

Şekil 1 Tekirdağ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 3 İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü .....	5
Şekil 4 Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	7
Şekil 5 Planlama Alanının “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı”ndaki Yeri .....	10
Şekil 6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
Şekil 7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12

## TABLolar

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü .....	6
Tablo 2 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu .....	13



## 1.PLANLAMANIN AMACI

Millî Savunma Bakanlığı ile Bakanlığımız arasında imzalanan 09/03/2020 tarihli protokole konu edilen Tekirdağ, Çorlu, Nusratiye ve Kazimiye Mahallesi 2841 Ada 12 Parsel (9,533.33 m<sup>2</sup>) ve 506 Ada 15 Parsel (324.00 m<sup>2</sup>) yüzölçümlerine sahip yaklaşık olarak toplam 0,99 hektarlık taşınmaz alana ilişkin; Bakanlığımız Makamı Olurları ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesi kararı alınmıştır.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

## 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Tekirdağ Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denzinin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden biridir. 6.313 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip İİ doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güneybatıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz 'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır.

Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

Şekil 1 Tekirdağ İlinin Ülke İçerisindeki Konumu





Planlama alanı Tekirdağ ili, Çorlu ilçesi, Nusratiye ve Kazimiye Mahalle sınırları içerisinde yer alan 2841 Ada 12 Parsel ile 506 Ada 15 Parsel alanı kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 567,897.822 ve X: 4,558,681.151 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde F19-C-07-D-4-B paftasında kalmaktadır.

Şekil 2 Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu





Şekil 3 İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü





### 3.PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu olan; 2841 Ada 12 Parsel ile 506 Ada 15 Parsel Millî Savunma Bakanlığı tahsisli Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer almaktadır. Planlama alanı toplam 9,857.33 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Tablo 1 Planlama Alanı Mülkiyete Bağlı Yüzölçümü

ADA/PARSEL	MÜLKİYET	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )
2841 Ada 12 Parsel	Maliye Hazinesi	9,533.33
506 Ada 15 Parsel	Maliye Hazinesi	324.00
<b>Toplam</b>		<b>9,857.33</b>

Söz konusu parseller üzerinde mevcut alan kullanımları incelendiğinde, planlama alanında askeri lojmanların bulunduğu görülmektedir. Bu noktada; Nusratiye Mahallesi 2841 Ada 12 Parsel’de 5 Katlı olmak üzere 4 adet lojman; 2 daire üzerinden 40 adet daire bulunmaktadır.

Kazımiye Mahallesi 506 Ada 15 Parsel’de ise 6 Katlı olmak üzere 1 adet lojman bulunmakta olup; 2 daire üzerine kurulan yapıda 12 adet daire yer almaktadır. Söz konusu proje alanında toplam 52 adet bağımsız birim bulunmaktadır.



Şekil 4 Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası



#### 4.PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'ni kapsayan 3750 ha alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince 01.04.2019 tarihinde onanmıştır.

Plan çalışması yapılan bölgede, onaylanan imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda değişikliğe konu alan "Önemli Alan 5.1(Önemli Alan Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) olarak tanımlanmıştır. Bu rapor kapsamında yapılan değerlendirmeler sonucunda söz konusu planlama alanına ilişkin belirlenen önemli noktalar ve öneriler aşağıda maddeler halinde sunulmuştur:

##### **Önemli Alan 5.1 (Önemli Alan Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar):**

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A.5.1 olarak ayırtılan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip/zemin özelliğindeki Ergene Formasyonu, Trakya Formasyonu ile alüvyonların gözlendiği ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Alüvyon,



Trakya Formasyonu ve Ergene Formasyonu birimlerinde yüksek şişme potansiyeli gözlenmiştir. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tespit edilmiş güncel lokal dolgular sadece sondaj loglarında işlenmiş olup, yanal devamlılığı bilinmediğinden ve çok küçük alanlarda gözlenmiş olduğundan dolayı mühendislik jeolojisi haritasına işlenmemiştir.

Bu alanlar "Önlem Alınabilece/c Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorumlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında "ÖA 5.1" olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde yer yer kontrolsüz dolguların varlığı tespit edilmiştir. Dolgular taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altında bulunan jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturmalı ve taşıtırılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüd çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.





## 5.PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

### 5.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama bölgesinin içinde yer aldığı Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Planlama bölgesi 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 24/08/2009 tarihinde onaylanmıştır. Askı sürecinde yapılan itiraz başvurularının incelenmesi sonucunda; “Plan Açıklama Raporu ve Plan Notlarında” uygun görülerek yapılan değişiklikler, 4856 sayılı Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ile 2872/5491 sayılı Kanun'un 9 (b) maddesi ve 11.11.2008 tarih ve 27051 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik" in 9. maddesi uyarınca 01/07/2010 tarihinde onanmıştır.

Çeşitli plan revizelerinin ardından F-19 Plan paftasında yer alan proje alanına ilişkin “Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği” planı 1 No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 10/03/2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır.

Planlama alanı Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı’nda “Kentsel Yerleşme Alanı” fonksiyonunda yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu’nda bu alanlarla ilgili olarak;

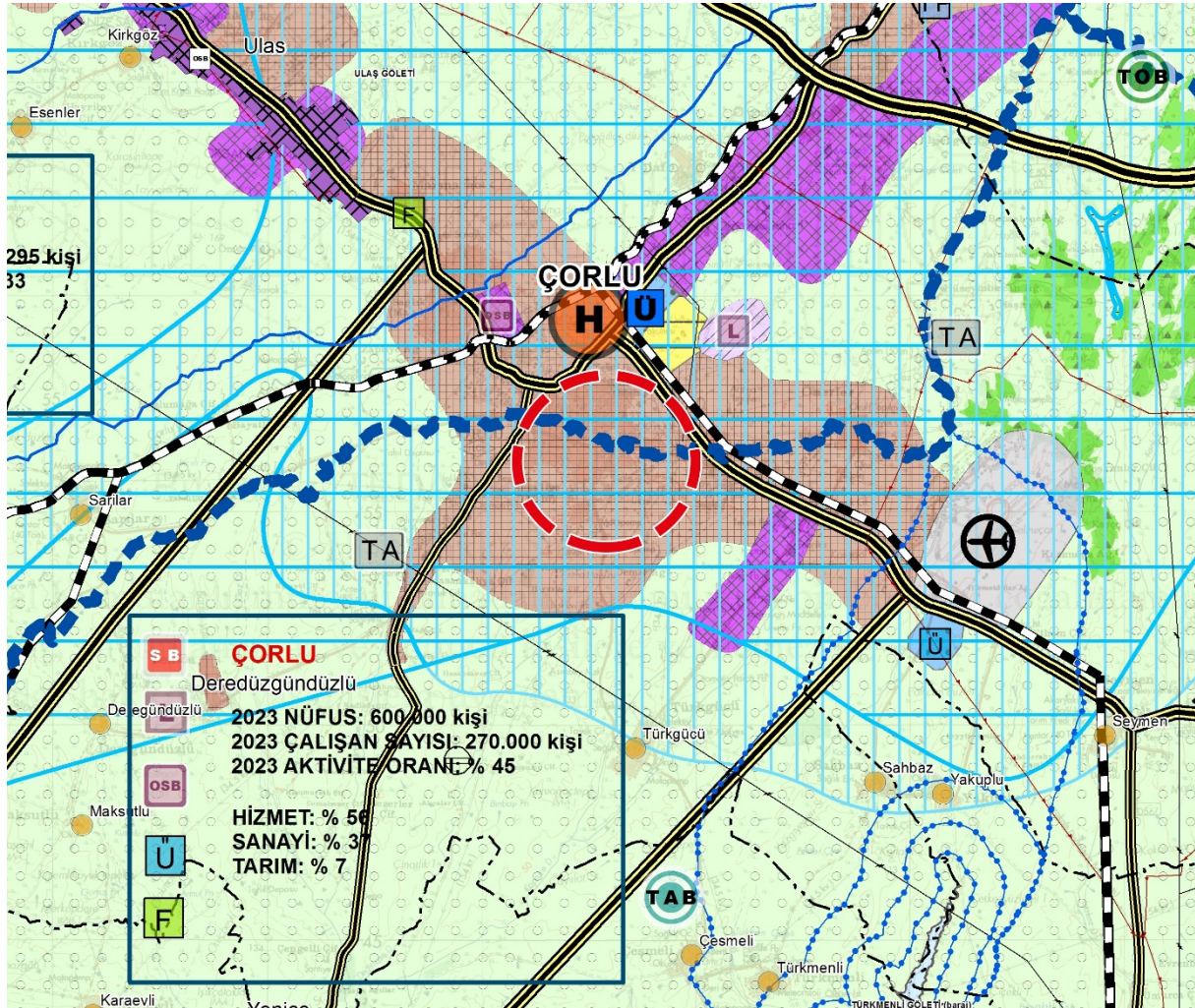
a. Kentsel yerleşme alanları meskûn ve gelişme alanlar olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı, küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Kentsel yerleşme alan sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

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.



Şekil 5 Planlama Alanının "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı"ndaki Yeri





## 5.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 06.02.2014 tarih ve 2014/77 karar nolu belediye meclis kararı ile onaylanan “Tekirdağ, Çorlu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Askeri Alan” fonksiyonu yer almaktadır.

Şekil 6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

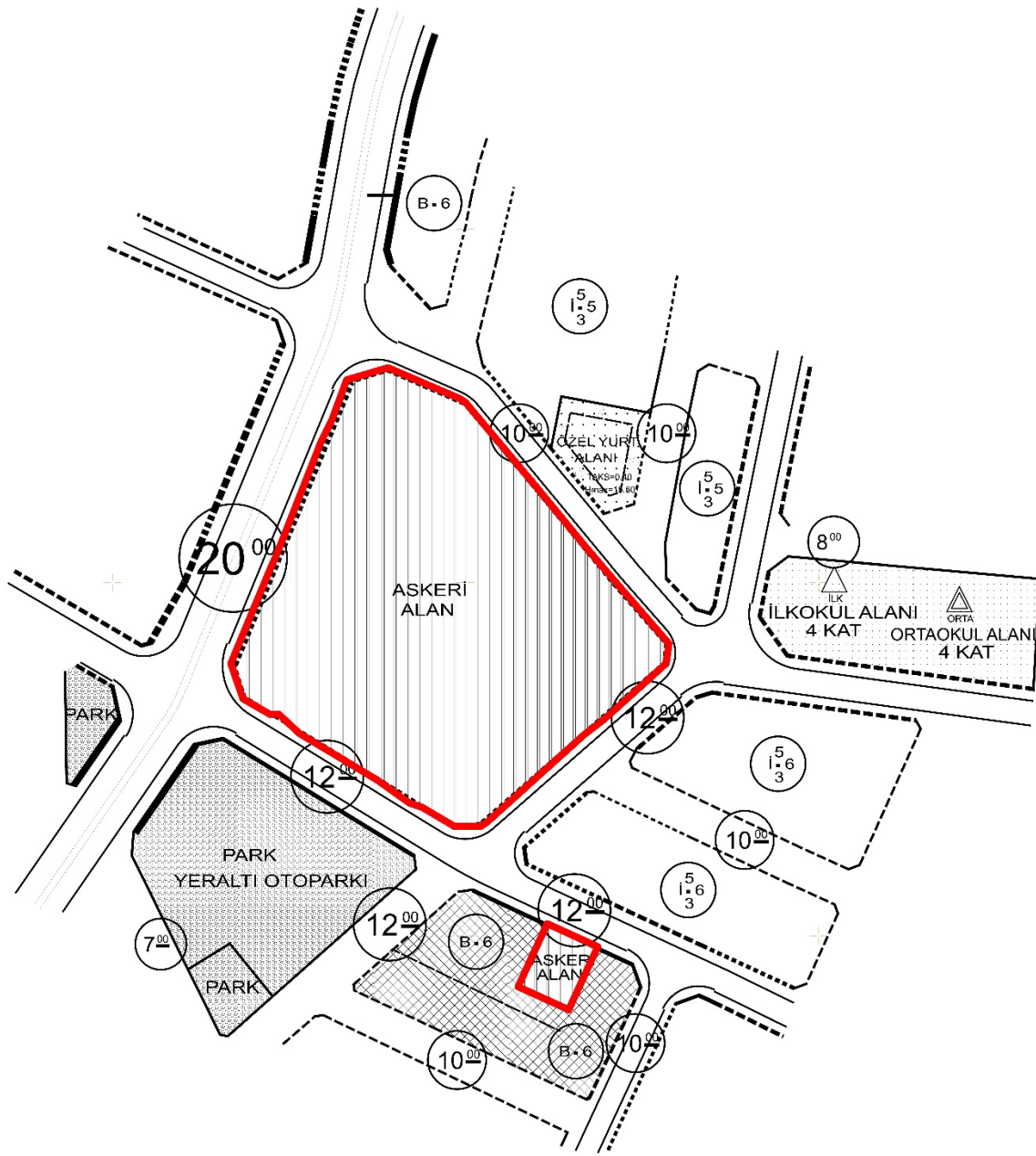




### 5.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. 06.02.2014 tarih ve 2014/77 karar nolu belediye meclis kararı ile onaylanan “Tekirdağ, Çorlu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kararlarına göre plan değişikliğine konu alanda “Askeri Alan” fonksiyonu yer almaktadır.

Şekil 7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı





## 6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

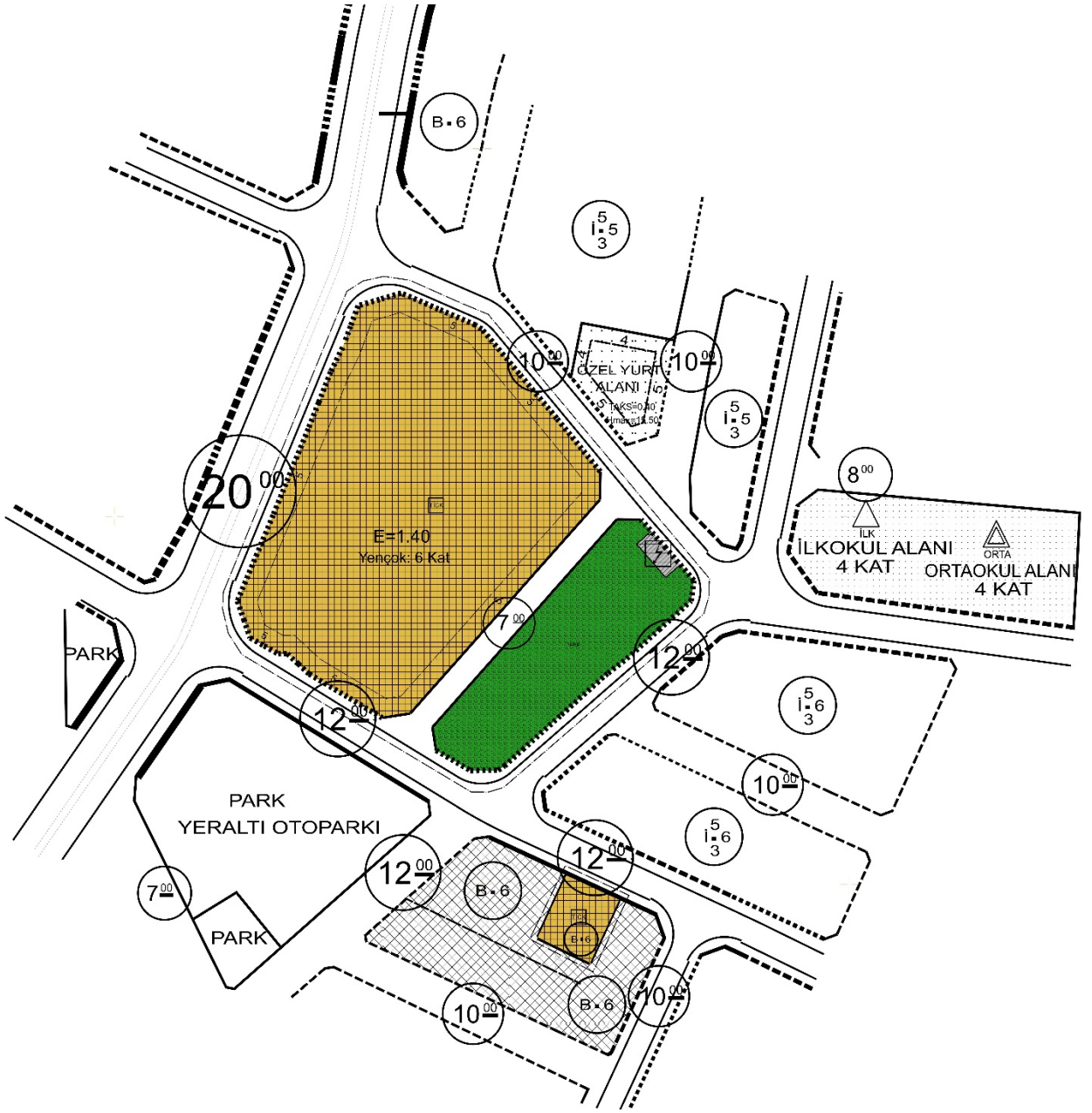
Planlama amacında belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde, taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir. Planlama alanında “Konut+ Ticaret Alanı, Park Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı” fonksiyonları belirlenmiştir. Toplam planlama alanı büyüklüğü 9,851,62 m<sup>2</sup> olup alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2 Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

FONKSİYON	MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP		TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP	
	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN	ALAN (M <sup>2</sup> )	ORAN
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>				
<b>KONUT+TİCARET ALANI</b>			7,152.04	72.60
<b>ASKERİ ALAN</b>	9,851.62	100		
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>				
<b>PARK ALANI</b>			1,976.60	20.06
<b>ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA ALANI</b>				
<b>TRAFO ALANI</b>			63.48	0.64
<b>TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>				
<b>YOL</b>			659.51	6.69
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>9,851.62</b>	<b>100</b>	<b>9,851.62</b>	<b>100</b>



Şekil 8 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. Öncelikle planlama konusu parseller üzerinde mevcut plan kararları ve alan kullanımları incelendiğinde, planlama alanı fonksiyonu “Askeri Alan” olup mevcutta;

Nusratiye Mahallesi 2841 Ada 12 Parsel’de 5 Katlı olmak üzere 4 adet lojman bulunmaktadır. 2 daire üzerine kurulan yapılar toplam 40 adet daireyi oluşturmaktadır.

Kazımiye Mahallesi 506 Ada 15 Parsel’de ise 6 Katlı olmak üzere 1 adet lojman bulunmaktadır. 2 daire üzerine kurulan yapıda 12 adet daire bulunmaktadır.

Söz konusu proje alanında toplam bağımsız birim sayısı 52 adet olmaktadır. Buna göre;

- Mevcut Nüfus → 52 adet daire \* 3,10 (Ort. Hanehalkı Büy.) = **161 Kişi**

Öneri imar planı değişikliği ile toplam 7,152.04 m<sup>2</sup> alan; Ticaret-Konut Alanı olarak ayrılmıştır.

2841 Ada 12 Parsel’de 6,833.74 m<sup>2</sup> alan Ticaret-Konut Alanı “(%80 Konut)” kararı getirilmiş ve Emsal: 1.40 ve Yençok: 6 Kat olarak önerilmiştir.

506 Ada 15 Parsel’de ise 318.29 m<sup>2</sup> alan Ticaret-Konut Alanı “(%80 Konut)” kararı getirilmiş ve Bitişik Nizam – 6 Kat olarak yapılaşma koşulları önerilmiştir.

Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

- 6,833.74 m<sup>2</sup> (Ticaret+Konut Alanı) \* 0.80 (Konut Oranı) \*1.40 (Emsal) = **7,653.79 m<sup>2</sup> Konut İnşaat Alanı**
- 318.29 m<sup>2</sup> (Ticaret+Konut Alanı) \* 0.80 (Konut Oranı) \*6 (Kat) = **1,527.80 m<sup>2</sup> Konut İnşaat Alanı**

Toplam Konut İnşaat Alanı **9,181.59 m<sup>2</sup>** olmaktadır.

- **9,181.59 / 50 m<sup>2</sup>** (kişi başına düşen inşaat alanı) = **184 kişi** olarak hesaplanmaktadır.



Diğer yandan, ortalama konut büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu ise;

- **9,181.59** (Toplam Konut İnşaat Alanı) / **150** (Ortalama Konut Büyüklüğü) = **61 adet konut** olmaktadır.
- 61 adet konut\* 3,10 (Ort.Hane Halkı Büyüklüğü) = **189** kişi bulunmaktadır.

İki farklı yöntemle yapılan nüfus hesaplamalarına göre planlama alanında ((184+189)/2) ortalama **186** kişinin yaşayacağı öngörülmüştür. Gelecek nüfusun ihtiyacını karşılamak üzere bölgede minimum donatı alanı ihtiyacını karşılayacak biçimde 2,040.08 m<sup>2</sup> alan park alanı olarak ayrılmıştır.





# GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TOKİ İŞTİRAKİDİR