



TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ

KEMALETTİN- NUSRATİYE TOPLU KONUT ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1	GİRİŞ	3
2	PLANLAMA ALANIN KONUMU	4
3	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4	JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....	6
5	PLANLAMA GEÇMİŞİ.....	9
5.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	9
5.1.1	1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı.....	9
5.1.2	1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı	11
5.2	MERİ İMAR PLANLARI.....	13
5.2.1	13/06/2018 t.t. Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
5.2.2	13/06/2018 t.t. Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı	14
6	UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	16

Şekil Listesi

Şekil 1: Çorlu İlçesi Konumu	4
Şekil 2: Tekirdağ İli Konumu	4
Şekil 3:Planlama Alanı Konumu	4
Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri.....	5
Şekil 5 Mülkiyet Durumu	6
Şekil 6 Zemin Etüdü.....	9
Şekil 7: 12.06.2018 tt’li Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	11
Şekil 8: 12.06.2018 tarihli 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ Bütünü Çevre Düzeni Plan Değişikliği.....	13
Şekil 9: 13/08/2018 tt’li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Yaklaşık 170 ha Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Şekil 10: 13.06.2018 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Yaklaşık 170 ha Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	15
Şekil 11: 13.06.2018 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Yaklaşık 170 ha Kısımına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı - Plan Değişikliğine Konu Alan.....	15
Şekil 12: Çorlu Belediye Başkanlığı- Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 1313896 sayılı yazısı	17
Şekil 13: Elektrik Nakil Hattı Güzergâh Krokisi.....	18
Şekil 14: Uygulama İmar Planı Değişikliği	21

Tablo Listesi

Tablo 1:Meri Plan ve Öneri Plan Alan Karşılaştırması	19
--	----

1 GİRİŞ

Plan değişikliğine konu alan; 08.09.2015 gün ve 7922 sayılı Valilik Olur'u ile Toplu Konut Alanı ilan edilen Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi'nde yer alan 835 ha büyüklüğündeki Silahtarağa-Kemalettin-Hürriyet Toplu Konut Alanı'nın yaklaşık 31.89 ha büyüklüğündeki kısmını kapsamaktadır.

Toplu Konut Alanı Sınırları içerisinde kalması nedeniyle, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. Maddesi uyarınca imar planı çalışmaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan; 13.06.2018 t.t. "Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın Yaklaşık 170 Ha'lık Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu meri plan sınırları içerisinde TEDAŞ'a ait Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi ile ilgili olarak Çorlu Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'yle ilgili yazışmalar yapılmış ancak hattın deplase edilmesinin hem zaman hem de maliyet açısından oldukça külfete neden olacağı, bu haliyle yapılaşmaya müsaade edilmesinin mal ve can kaybına neden olabileceği gibi, imar planında Enerji Nakil Hattı boyunca bazı parsellerin de yapılaşamayacağı değerlendirilmiş olup, bahse konu bölgede **ivedilikle imar planı değişikliği ve imar uygulamasının tekrardan yapılarak hattın yol veya yeşil alan gibi kamusal bir fonksiyona taşınması talep edilmiştir.** Bu kapsamda; 13.06.2018 t.t. "Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın Yaklaşık 170 Ha'lık Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"larının bir kısmının revize edilmesi gerekliliği doğmuştur.

Söz konusu imar planı çalışmaları neticesinde deplase edilmesi planlanan Enerji Nakil Hattının deplase edilemeyeceği bu nedenle de bazı parsellerde yapılaşmaya engel olması nedeniyle Enerji Nakil hattı altında kalan fonksiyon alanlarının yeniden revize edilmesi amacıyla; Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin- Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANIN KONUMU

Planlama alanı; Marmara Bölgesi'nin Trakya bölümünde, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Silahtarğa ve Kemalettin Mahallelerinde yer almakta olup 41°10'15"-41°11'29" kuzey enlemleri ile 27°48'37"-27°50'29" doğu boylamları arasında yer almaktadır. Tekirdağ ilinin; kuzeyinde Kırklareli, doğusunda İstanbul, batısında Edirne ili bulunmaktadır.

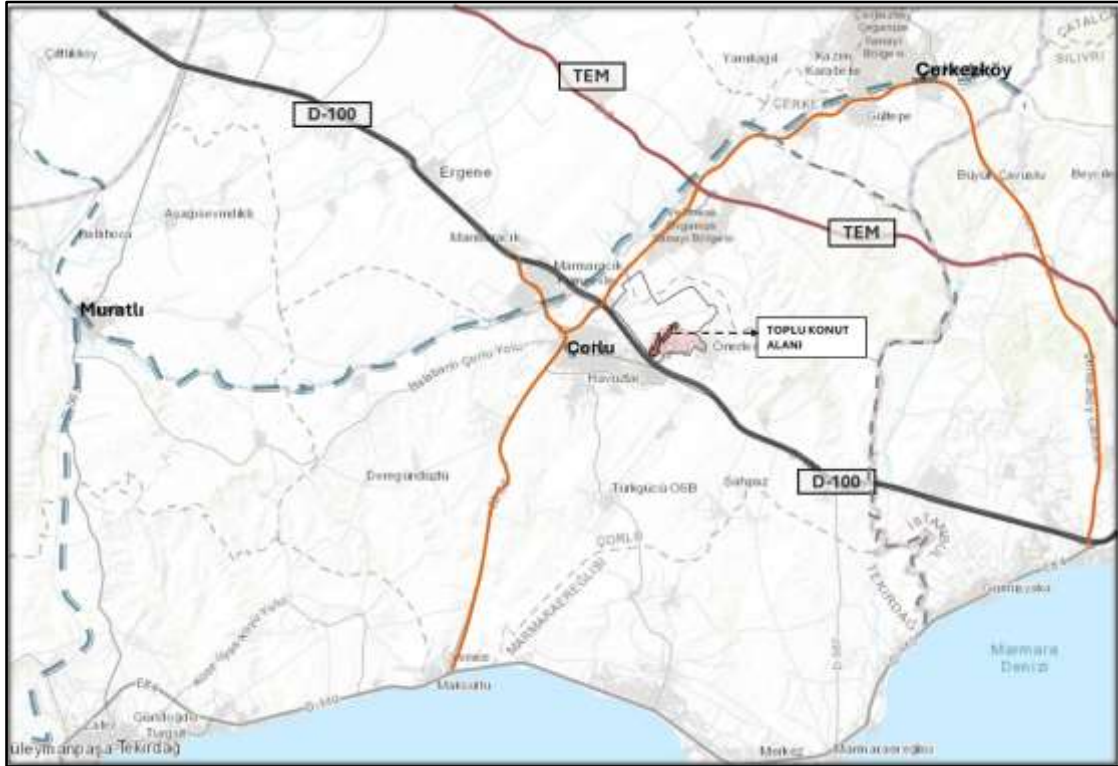


Şekil 2: Tekirdağ İli Konumu



Şekil 1: Çorlu İlçesi Konumu

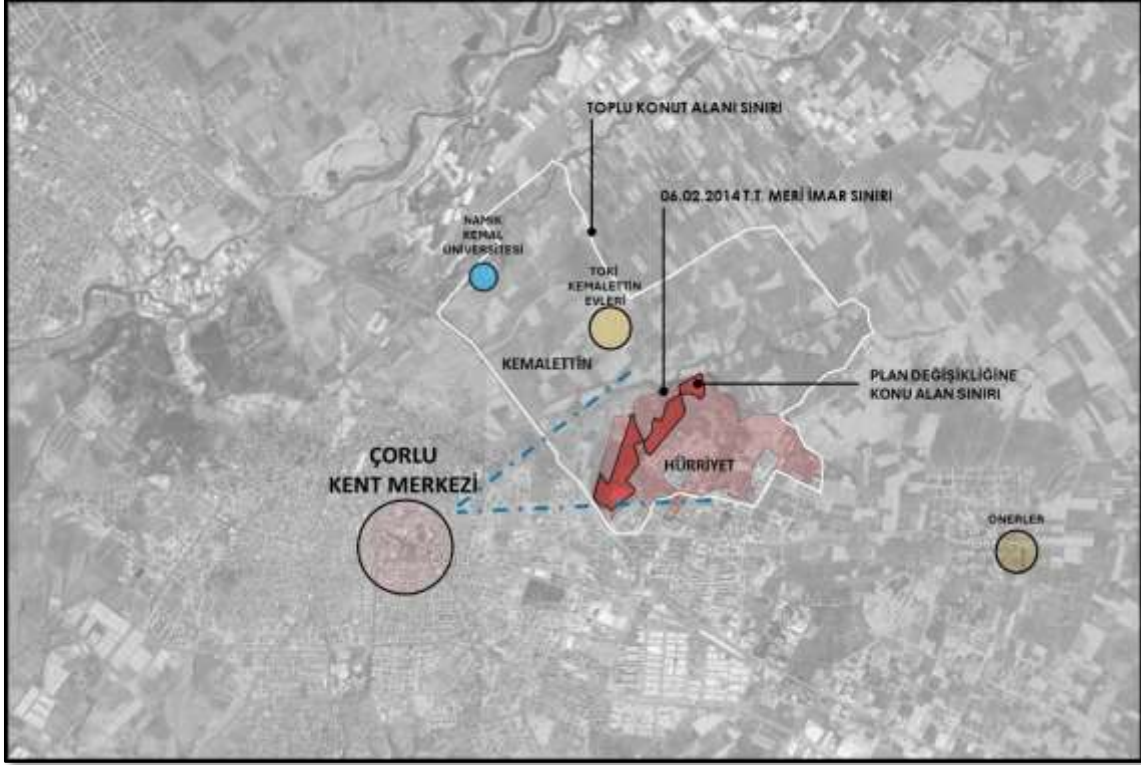
Plan değişikliğine konu alan, Tekirdağ, İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin ve Hürriyet Mahallelerinin kuzey kısmında kalmakta olup yaklaşık 31.89 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanı Konumu

Planlama alanı Çorlu merkezin kuzeyinden geçen D100 karayolu ile TEM otoyolunun arasındaki bölgede kalmaktadır. Ayrıca plan değişikliğine konu alan; Hürriyet mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; 13.06.2018 tt.'li onaylı "Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın Yaklaşık 170 Ha'lık Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan" larının bir kısmını kapsamaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri

3 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı 31.89 ha olup, içerisinde TOKİ mülkiyeti, Şahıs mülkiyeti ve Tescil Harici alanlar bulunmaktadır. Söz konusu alan içerisindeki mülkiyetlerin %25.73'ü TOKİ mülkiyetinde bulunmaktadır.



Şekil 5 Mülkiyet Durumu

4 JEOLojİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan; 31/12/2018 onay tarihli Tekirdağ ili, Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusretiye mahallesi sınırlarında kalan; 2 adet 1/5000 ve 14 adet 1/1000 ölçekli paftada sınırları belirtilen toplam 181.92 ha'lık yerleşim alanının imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu sınırları kapsamında kalmaktadır.

İnceleme alanında yapılan yerbilimsel çalışmalar neticesinde zeminlerin mühendislik özellikleri ve jeolojik tehlikeler esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış ve Önlem Alınabilecek Nitelikte stabilite sorunlu alanlar (ÖA-2.1) ve Önlem

Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olmak üzere 2 farklı alan olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Miyosen yaşlı Ergene formasyona ait birimler kumlu killi silt ve Sarımsı renkli killi siltli kumoluşturmaktadır. Topografik eğim genellikle %0-10 arasında değişmektedir. Yapılan sondaj çalışmalarında yer altı suyuna 3.00-12.00 m rastlanılmıştır.

İnceleme alanındaki Ergene formasyona ait birimler "yarı katı" kıvamlı, "gevşek-orta sıkı" sıklıkta. Sıvılık indeksine göre "katı" ve "düşük-orta sıkışabilirlik" özelliğine sahiptir. Ayrıca killi "orta-düşük" şişme derecesine sahiptir.

İnceleme alanında yer alan sıkışabilirlik ve şişme sorunları yanında oturma değerleri yer yer müsaade edilebilir sınırları aştığı görülmüştür. Söz konusu zemin sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

Yapı temelleri Ergene formasyonunun mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.

Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı, komşu ve kendi parsellerinin güvenliği sağlanmalıdır.

Yeraltısuyu, yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Zemin ve Temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtilmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) analizleri yapılarak alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önemli Alan 2.1(Ö.A. 2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topografik eğimin genellikle %10'un üzerinde, jeolojisini Miyosen

yaşlı Ergene Formasyona ait sarımsı renkli killi siltli kumlu birimlerin oluşturduğu alanlardır. Bu alanlar yapılacak kazılar sonrası, oluşacak şev ve yamaçlarda eğim ve litolojiye bağlı stabilite sorunları gelişebilecek alanlardır. Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında (Ö.A.2.1) simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Bu alanlarda yapılaşmayı olumsuz etkileyecek yamaç duraysızlıkları, yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas olacak zemin etüt tüm yamaçlar boyunca şev stabilite analizleri yapılarak ayrıntılı olarak incelenmeli ve stabiliteyi sağlayacak (palye, istinat yapıları, forekazık, iksa vb.) mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.

-Mevcut olan ve kazılar sonucu oluşacak şevler yapılaşmaya zarar vermeyecek şekilde oluşturulmalı ve tekniğine uygun kalıcı istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları. Kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.

-Yapı temelleri Ergene Formasyonunun stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır. Yapı temelleri yapay dolguya oturtulmamalıdır.

-Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme-oturma-farklı oturma taşıma gücü vb.) ve tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

-Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediye teknik elemanları kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.10.2008 tarih 10337 sayılı genelge hükümleri geçerlidir. Ayrıca, afet hasarlarını

azaltmak ve can kayıplarını en aza indirmek için erişilebilir noktalarda yerel tahliye alanları ve toplanma yerleri olarak kullanılacak yeşil alanlar, parklar, rekreasyon alanları, spor alanları vb. büyük açık alanlı donatı alanları alt ölçekli planlarda oluşturulacaktır.

Afet yönetim merkezleri, acil müdahale merkezleri, acil ihtiyaçlara ilişkin merkezler ve kamu tesislerinde depreme dayanıklılık incelemelerinin yapılması ve bu incelemeler sonucunda belirlenecek zayıf yapılar için gerekli önlemlerin (güçlendirme, iyileştirme veya yeniden yapım gibi) alınması ve uygulama programlarının başlatılması esastır.

Planın, planlama alanı özelinde verdiği kararlara bakıldığında, planlama alanının kentsel yerleşme alanı lejantında kaldığı görülmektedir. Planlama alanı ile ilgili olarak plan açıklama raporunda;

2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları:

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.

5.1.2 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

Özel Hükümler

- Bu Plan'ın hedef nüfusu, uygulaması yapılmış yürürlükteki alt ölçekli plan nüfus kabulünden küçük olan yerleşimlerin, planlı gelişme alanlarında; tarımsal üretimin sürdürülebilirliğini sağlamak ve dağınık yapılaşma sonucunda yerel yönetimlerin altyapı maliyetlerinin gereksiz yükselmesini engellemek açısından, bu planın hedef yılı ve nüfusu esas alınarak, kentsel gelişme etaplama yapılır. Yapılaşmaya etaplama sınırları dahilinde izin verilir. Etaplama sınırları dışında kalan planlı gelişme alanlarında ise, bu alanlar imar programına alınıncaya kadar tarımsal üretime devam edilir.

-Yeni gelişmeye açılacak alanlarda 1/5.000 ve daha alt ölçekte jeolojik etüt yapılması ve yapı niteliklerinin ayrıntılı jeolojik etütler doğrultusunda belirlenmesi

zorunludur. Jeolojik etüt yapılmadan herhangi bir alan yerleşime açılamaz ve yapılacak planlar geçerli sayılmaz. Gelişme alanlarında yapılaşma koşulları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümleri dikkate alınarak belirlenecektir.

-Bu alanlarda yapılacak 1/5.000 ve 1.000 ölçekli nazım ve uygulama imar planlarında, nüfus projeksiyonları doğrultusunda, İmar Kanunu'nun öngördüğü minimum sosyal donatı standartları sağlanacak ve yaşam kalitesi yüksek yerleşim alanları oluşturulacaktır.

-Ayrıca 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ve bu Planda ana fonksiyonlar gösterilmiş olup, bu Planda belirtilmeyen ek sosyal donatı alanı kararları; alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

- Bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel ve teknik alt yapı kullanımlarının haricinde sanayi, depolama vb. kullanımlar yer alamaz.

- Gelişme Konut Alanlarında yüksek kalitede yaşam mekânlarının oluşturulması için "AB Kentli Hakları Deklarasyonu" hükümleri alt ölçekli planlarda göz önünde bulundurulacaktır.

- Ayrıca alt ölçekli Planlarda, demografik yapı göz önünde bulundurularak farklı konut tipolojilerinin üretilmesi, Plan Stratejileri'nin uygulamaya yansımaları açısından zorunludur.

3.3.1.1. Meskûn Alanlar

- Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

- Bu alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasviye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

İmar planı dışında gelişmiş konut alanlarının bulunduğu alanlarda, bu plan'ın kullanım kararlarına uygun koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasviye amaçlı plan ve projeler, jeolojik yapı, arazi kullanımı, toprak vasfı gibi konularda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda yapılabilir. Bu alanlarda bu Plan'ın kullanım kararlarına uygun 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları yapılmadan uygulama yapılamaz.

Plan değişikliğine konu alanın meri Nazım İmar Planı incelendiğinde; 13/06/2018 tasdik tarihli “Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı” sınırları içerisinde yer almaktadır. “Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”nda plan değişikliğine konu alan;

Kısmen “**Gelişme Konut Alanı**”, kısmen “**Ticaret-Konut Alanları**”, kısmen “**T2 Ticaret Alanları**”, kısmen “**Park ve Yeşil Alan**”, kısmen “**İbadet Alanı**”, kısmen “**Eğitim Alanı**”, kısmen “**Teknik Altyapı Alanı**” ve kısmen “**Yol Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 9: 13/08/2018 tt’li Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Yaklaşık 170 ha Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2.2 13/06/2018 t.t. Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın meri Uygulama İmar Planı incelendiğinde; 13.06.2018 t.t. “Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı” sınırları içerisinde yer almaktadır.

“Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı’nın Yaklaşık 170 Ha’lık Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı” Planında plan değişikliğine konu alan;

Kısmen “**Gelişme Konut Alanı**”, kısmen “**Ticaret-Konut Alanları**” kısmen, “**Park Alanı**”, kısmen, “**Pasif Yeşil Alan**”, kısmen “**Cami Alanı**”, kısmen “**T2 Ticaret Alanı**”, kısmen “**İlkokul Alanı**”, kısmen “**Ortaokul Alanı**”, kısmen “**Teknik Altyapı Alanı**” ve kısmen “**Yol Alanı**” fonksiyonunda kalmaktadır.



Şekil 10: 13.06.2018 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Yaklaşık 170 ha Kismına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 11: 13.06.2018 t.t. Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Yaklaşık 170 ha Kismına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı - Plan Değişikliğine Konu Alan

6 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Tekirdağ İli Çorlu İlçesi Kemalettin – Nusratiye Toplu Konut Alanı'nın Yaklaşık 170 Ha'lık Kismına İlişkin Uygulama İmar Planı" sınırları içerisinde geçmekte olan Şekil 10 ve Şekil 11 'de de belirtilen TEDAŞ'a ait Enerji Nakil Hattının deplase edilmesi ile ilgili olarak Çorlu Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'yle ilgili yazışmalar yapılmış ancak hattın deplase edilmesinin hem zaman hem de maliyet açısından oldukça külfete neden olacağı, bu haliyle yapılaşmaya müsaade edilmesinin mal ve can kaybına neden olabileceği gibi imar planında Enerji Nakil Hattı boyunca bazı parsellerin de yapılaşamayacağı değerlendirilmiş olup, bahse konusu bölgede **ivedilikle imar planı değişikliği ve imar uygulamasının tekrardan yapılarak hattın yol veya yeşil alan gibi kamusal bir fonksiyona taşınması talep edilmiştir.**



T.C.
ÇORLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan Ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-41815815-754-1313896

Konu : Enerji Nakil Hattının Deplasesi

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
Halkalı Atakent Mah. 221.Sok. No:5 Halkalı-Küçükçekmece-İSTANBUL

İdareniz tarafından 13.06.2018 tarihinde onaylanan *"TOKİ Nusratiye Mahallesi 170 Ha'lık Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"*nın imar uygulaması 07.12.2020 tarihinde tescil olmuş ve planlama bölgesindeki TOKİ Nusratiye Mahallesi 515 konutluk proje alanı ile birlikte Belediyemiz tarafından toplam 41 parsel için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. (Ek:1) Bununla birlikte yapılaşmaya yönelik imar durumu talepleri gelmeye devam etmektedir. Yapı ruhsatı amacıyla gelen 3101 ada 2 parsel ve 3106 ada 1 parselin durumu değerlendirilirken Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'ne (TEDAŞ) ait olan Enerji Nakil Hattı planlama bölgesinde Ek 2'de görüldüğü üzere bazı parsellerin üzerinden geçtiği ve yine İdareniz tarafından 22.06.2022 tarihinde onaylanan ve 25.07.2023 tarihinde imar uygulaması tescil olan *"Kemalettin-Nusratiye Toplu Konut Alanının Bir Kısımına İlişkin Lojistik Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği"* kapsamında kalan bazı parsellerin de üzerinden geçtiği görülmüştür.

Planlama bölgesi içerisinde Çorlu Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından yapılan yol kırmızı kot çalışması neticesinde Enerji Nakil Hattının yer yer 3,5-4,0 metre seviyesinde zemine yaklaştığı, hat boyunca bazı noktaların Elektrik Kuvvetli Akımlar Yönetmeliği 46'ncı maddenin (a) bendinde verilen Çizelge 8'e göre emniyet mesafelerini sağlamadığı, konut, ticaret ve lojistik alanların dışında İlk Okul, Orta Okul ve Kapalı Spor Tesis Alanı gibi donatı alanlarından da geçtiği tespit dılmıştır.

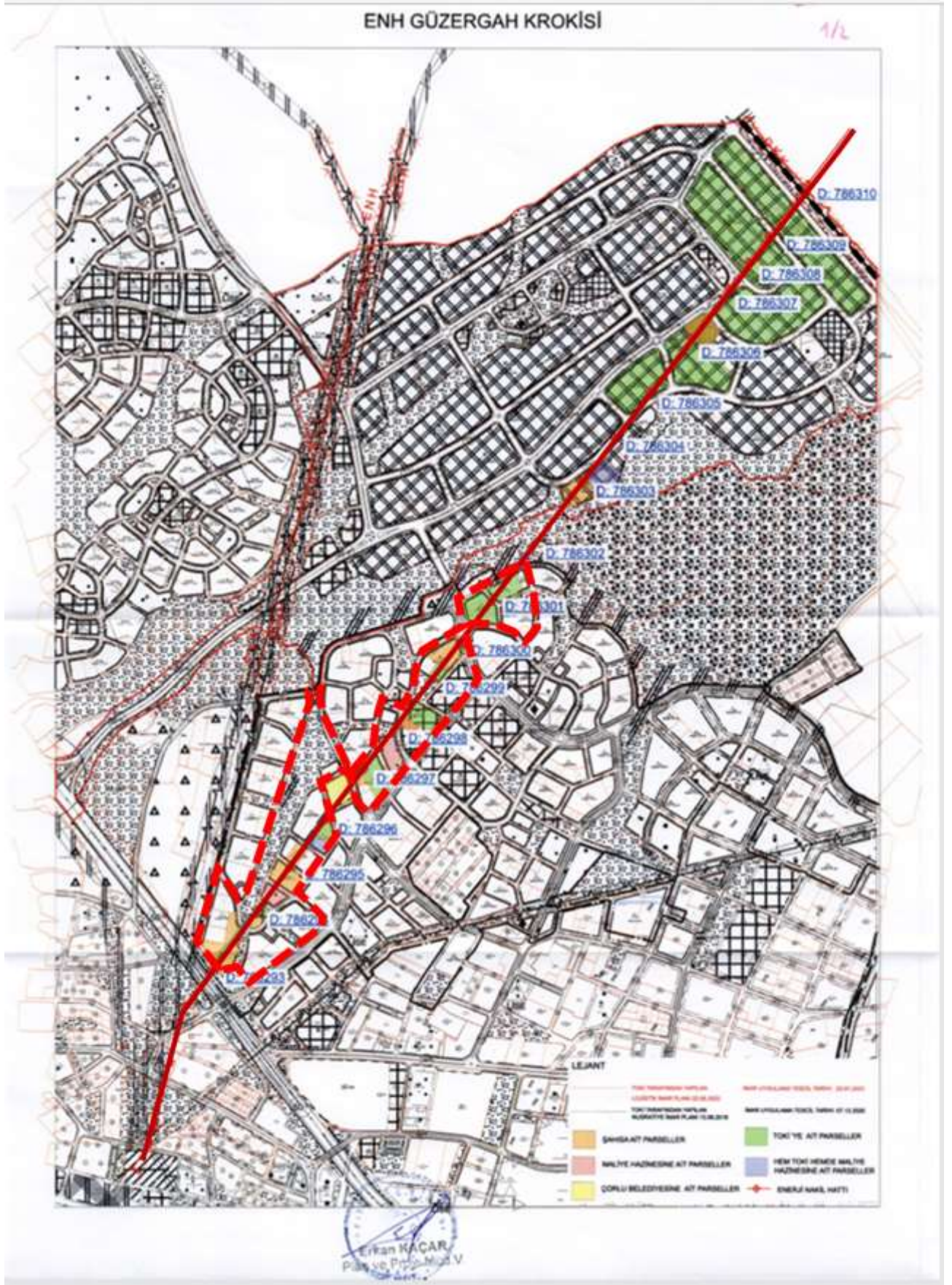
Konu ile ilgili 28.02.2024 tarihinde TREDAS'a deplase talebinde bulunulmuş ve 16.05.2024 tarihli yazı ile TEDAŞ 18.Bölge Müdürlüğü'nün yazısı cevap olarak İdaremize iletilmiştir. (Ek:3) Gelen cevabı yazıda özetle; deplase talebinin ilgili parsel sahipleri ve TOKİ tarafından, malik olunan parseller için yapılması gerektiği, masrafların başvuru tarafından karşılanması ve irtifak bedellerinin de kuruma ödenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu kapsamda mevcut Enerji Nakil Hattı deplasesinin hem zaman hem de maliyet açısından oldukça külfete neden olacağı, bu haliyle yapılaşmaya müsaade edilmesinin mal ve can kaybına neden olabileceği gibi imar planında Enerji Nakil Hattı boyunca bazı parsellerin de yapılaşamayacağı değerlendirilmiş olup, bahse konusu bölgede ivedilikle imar planı değişikliği ve imar uygulamasının tekrardan yapılarak hattın yol veya yeşil alan gibi kamusal bir fonksiyona taşınması veya Enerji Nakil Hattının uygun bir alana deplasesinin yaptırılması hususunda gereğini arz ederim.

Ahmet SARIKURT
Belediye Başkanı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak doğrulamak için http://ebya.corlu.bel.tr:82/evrak_dogrula?1A4BC3B617C3338CE0637100000A84A5
Reşadiye Mah. Salih Omurtak Cud. No:139 Çorlu 59860 TEKİRDAĞ
Telefon No: (282) 6847625 Fax No: (282) 6847563
E-Posta:erkan.kacar@corlu.bel.tr - İnternet Adresi:www.corlu.bel.tr

Bilgi İçin : Erkan KAÇAR
Plan ve Proje Müdürü V.
Telefon No : 02826847625



Şekil 13: Elektrik Nakil Hattı Güzergâh Krokisi

Söz konusu kurum görüşleri doğrultusunda onaylı meri planda bazı değişiklikler yapılmasına gerek duyulmuştur. Bu kapsamda gerekli revizyonlar yapılarak planlama alanı içerisindeki bahse konu Elektrik Nakil Hattı güzergâhı dikkate alınarak yol ve fonksiyon alanları revize edilmiştir. Bu doğrultuda; meri plandaki fonksiyon alanları alan büyüklüğü dengesi korunarak yeniden yapılaşmaya engel oluşturmayacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği ile; plan bütününde tahsis ve donatı alanları oranı aynı kalmış ve alan dengesi bozulmamıştır.

ALAN DAĞILIMI HESABI			13.06.2018 T.T. Meri İmar Planı Alan Dağılımı		Öneri İmar Planı Alan Dağılımı	
		FONKSİYON	ALAN (M²)	ORAN (%)	ALAN (M²)	ORAN (%)
TAHSİS		GELİŞME KONUT ALANI 0.50	120,011.76	38.11%	117,243.29	37.23%
		GELİŞME KONUT ALANI 1.00	25,598.99	8.13%	25,607.49	8.13%
		KONUT+TİCARET ALANI 0.50	28,957.87	9.20%	33,163.48	10.53%
		TİCARET ALANI (0.50)	2,891.29	0.92%	1,445.63	0.46%
DAĞITIM ARA TOPLAM			177,459.91	56.35%	177,459.89	56.35%
DONATI	AÇIK-YEŞİL ALAN	PARK	58,498.18	18.58%	65,171.19	20.70%
	EĞİTİM ALANLARI	İLKOKUL ALANI	4,557.88	1.45%	4,145.09	1.32%
		ORTAOKUL ALANI	14,157.14	4.50%	13,960.70	4.43%
	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	3,021.31	0.96%	3,021.21	0.96%
	İBADET ALANLARI	CAMİ ALANI	4,660.78	1.48%	4,763.20	1.51%
	ULAŞIM	PASİF YEŞİL	438.49	0.14%	438.49	0.14%
		YOLLAR	56,142.48	17.83%	49,976.40	15.87%
DONATI ARA TOPLAM			141,476.26	44.93%	141,476.28	44.93%
TOPLAM ALAN			318,936.17	101.28%	318,936.17	101.28%

Tablo 1:Meri Plan ve Öneri Plan Alan Karşılaştırması

Ayrıca; Plan Notlarında Ticaret alanlarına yönelik olarak minimum ifraz şartının bulunmaması imar uygulamasında birtakım sorunlara neden olduğu için; Çorlu Belediyesi Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan kurum görüşü doğrultusunda;

Plan hükümlerinin; Ticaret Alanları başlığı altına ;

-Ticaret alanlarında en az parsel ve ifraz büyüklüğü şartı 750 m²'dir.

Olarak eklenmiş ve

Plan hükümlerinin; Konut Alanları başlığı altında ;

-15 m. ve üzeri genişlikteki yollardan cephe alan konut alanlarında binaların zemin katlarında işyeri için verilen emsal, inşaat ruhsatındaki emsale esas inşaat m²'sinin % 20'sinden fazlası olamaz. Talep edilmesi halinde yapılacak bağımsız işyeri emsal m² si, inşaat ruhsatına esas mimari projede kullanılan emsal m²'sinin %2'inden fazla olmamak kaydıyla tek katlı işyeri yapılabilir.

Olarak plan hükümleri eklenmiştir.

Meri imar planlarının onayından sonra 31.12.2018 tarihinde Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin-Nusretiye Mahalle Sınırları İçindeki Toplu Konut Alanında İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmıştır. Bu nedenle plan notları genel hükümler 3 nolu plan notu kaldırılmış ve yerine yeni plan notu eklenmiştir.

“Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce Onaylanan 16.07.2001 Tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 19.08.2008 Tarih Ve 10337 Sayılı Genelge Kapsamında Yeniden Hazırlanıp Onaylatılmadan İnşaat Yapımına Başlanamaz. Bu Planda Yerleşime Açılmış Olan Ve Yeni Onaylatılacak Etüd Raporu Doğrultusunda Bu Alanların Yerleşime Uygun Olmayan Alan Olarak Belirlenmesi Halinde Bu Alanlar, Yapı İçermemek Kaydıyla Yalnızca Bitki Örtüsü İçerecek Şekilde Yeşil Alan Olarak Düzenlenecektir.” Kaldırılmıştır.

“Planlama Alanında, 31.12.2018 Tarihinde Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Onaylanan “Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kemalettin-Nusretiye Mahalle Sınırları İçindeki Toplu Konut Alanında İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu'nda Yer Alan Hususlara Uyulacaktır.” Eklenmiştir.

Şekil 14: Uygulama İmar Planı Değişikliği