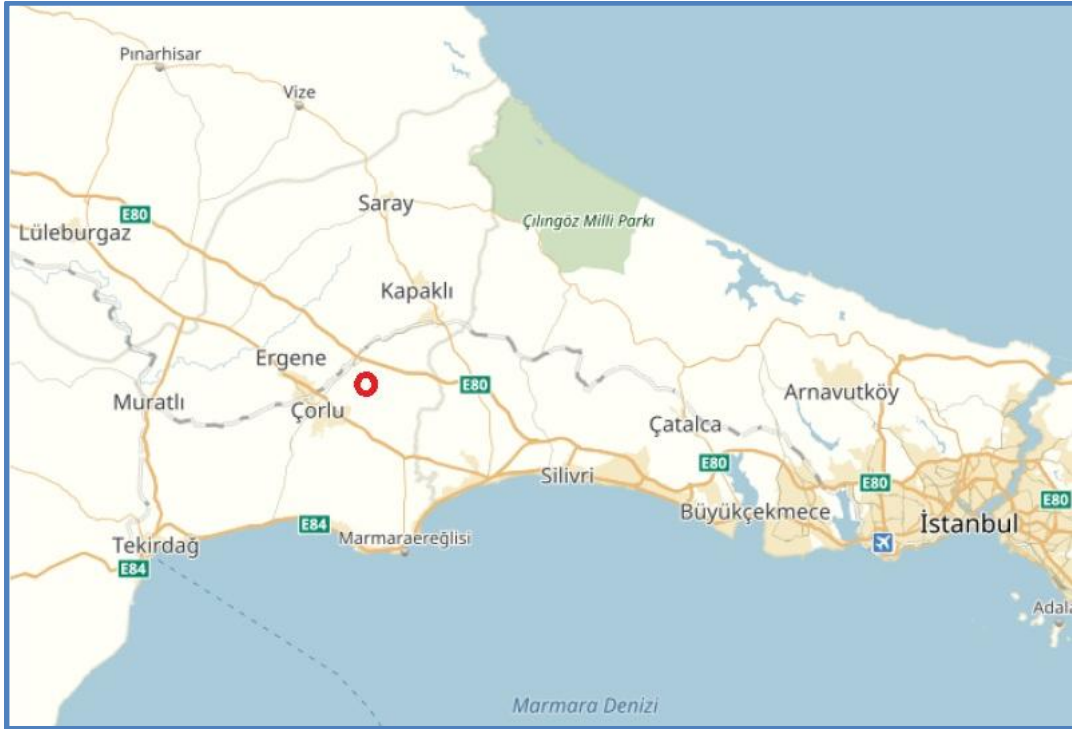


## TEKİRDAĞ - ERGENE

### VELİMEŞE BELEDİYESİ REVİZE İMAR PLANINDA YAPILAN 4044, 4045, 4046, 9925, 8897 PARSELLER, 686 ADA1 PARSEL İLE 695 ADA 1 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN AÇIKLAMA RAPORU

#### 1.PLANLAMA ALANININ YERİ :

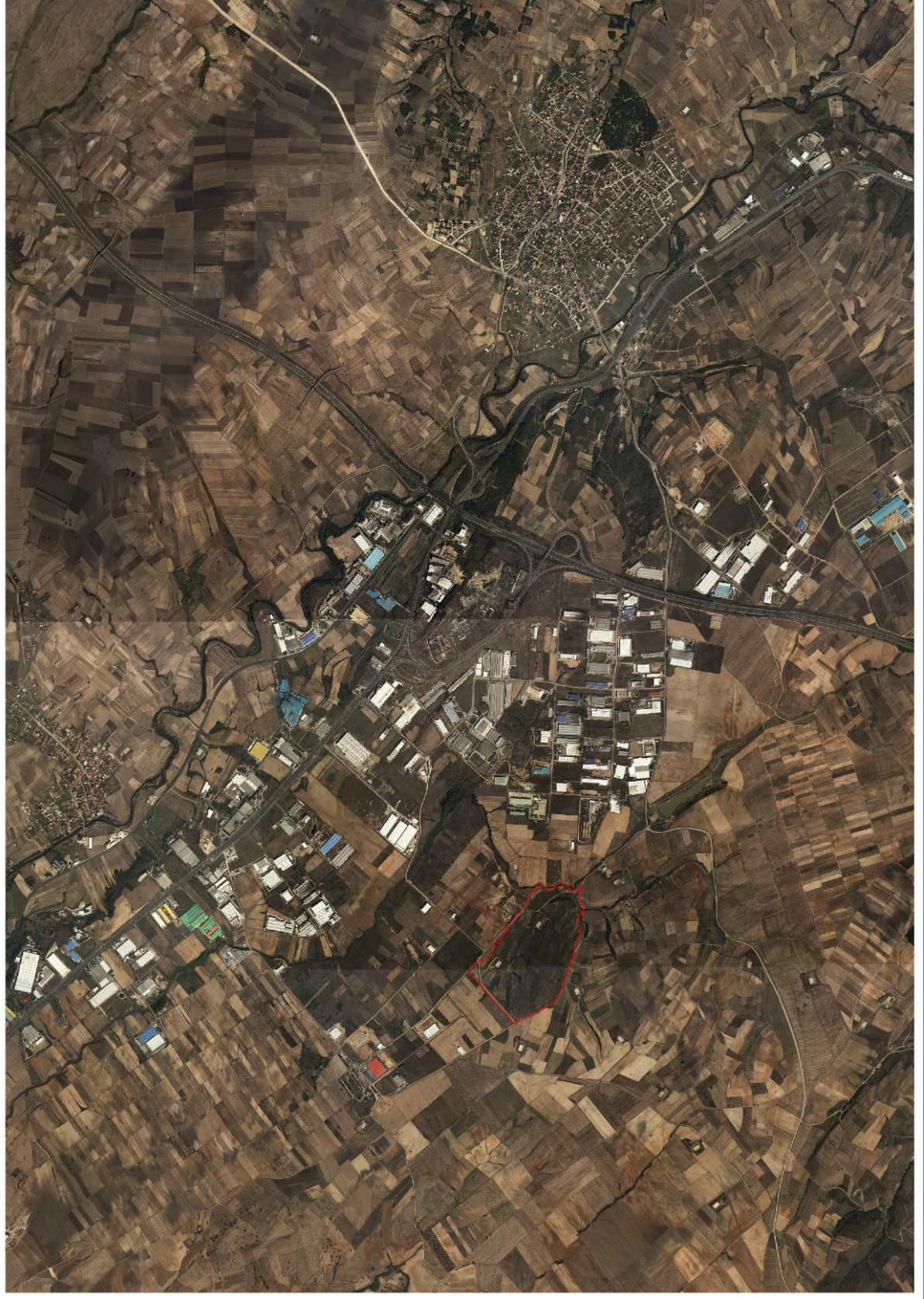
Planlama alanı; Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, sınırlarında, doğusunda Çerkezköy ilçesi, batısında Ergene İlçesi Sağlık ve Yeşiltepe Mahalleleri, güneyinde Çorlu İlçesi kuzeyinde Velimeşe Mahallesi'nin, mahalle merkezi ve Velimeşe Organize Sanayi Bölgesinin yer aldığı alanlar ile çevrili olup; yüzölçümü 575 986 m<sup>2</sup>' dir.



**Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri**

#### 1.PLANLAMA ALANININ HALİHAZIRDAKİ KULLANIMI :

Planlama alanı içerisinde; TPAO' ya ait G. Karaçalı-5, G. Karaçalı- 7 olmak üzere iki adet kuyu ve TPAO, GAZDAŞ VE BOTAŞ'a ait boru hatları bulunmakta olup, geri kalan bölümleri tarımsal üretim amacıyla kullanılmaktadır.



**Planlama Alanına ait Uzak Çevre Uydu Görüntüsü**



**Planlama Alanına ait Yakın Çevre Uydu Görüntüsü**

## **2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Planlama alanı içerisinde, ilçemiz, Velimeşe Mahallesi, 31 350 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 4044 parsel; 7 100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tarla vasıflı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 4045 parsel; 93 050 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tarla vasıflı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 4046 parsel; 17 179 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tarla vasıflı, mülkiyeti Ergene Belediyesine ait olan 8897 parsel; 402 256 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tarla vasıflı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 9925 parsel; 3 916.15 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa vasıflı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan 686 ada 1 parsel; 49.16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, yol vasıflı, mülkiyeti Ergene Belediyesine ait olan 695 ada 1 parsel ve 21 086.51 m<sup>2</sup> yüzölçümlü kadastral yol alanından oluşmaktadır.

## **3.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU :**

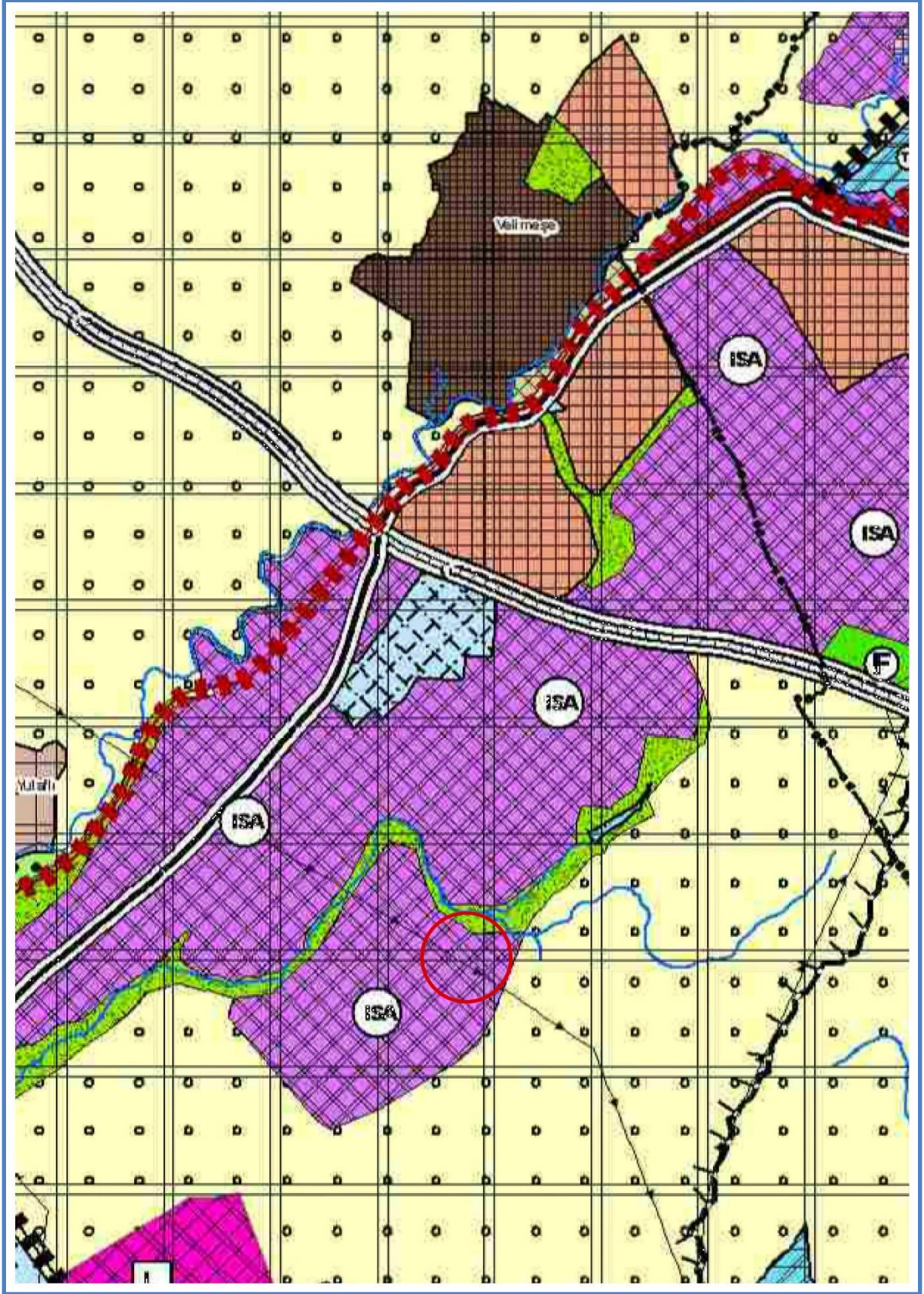
Planlama alanı, 22.08.2011 onay tarihli 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda ıslah edilecek sanayi alanında ve rekreasyon alanında, 16.12.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Velimeşe Belediyesi Nazım Revize İmar Planı'nda sanayi, ticaret iş merkezi, belediye hizmet, dini tesis, kültür, mesleki ve teknik öğretim, sağlık, yol ve park alanları olarak, 08.01.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Velimeşe Belediyesi Revize İmar Planı'nda ise sanayi, iş merkezi, belediye hizmet, dini tesis, kültürel, mesleki ve teknik öğretim, sağlık, meydan, yol, park ve oyun alanları olarak planlanmıştır.

Sanayi alanlarında yapılaşma koşulları; TAKS: serbest, emsal: 0.60, en fazla yükseklik: serbesttir.

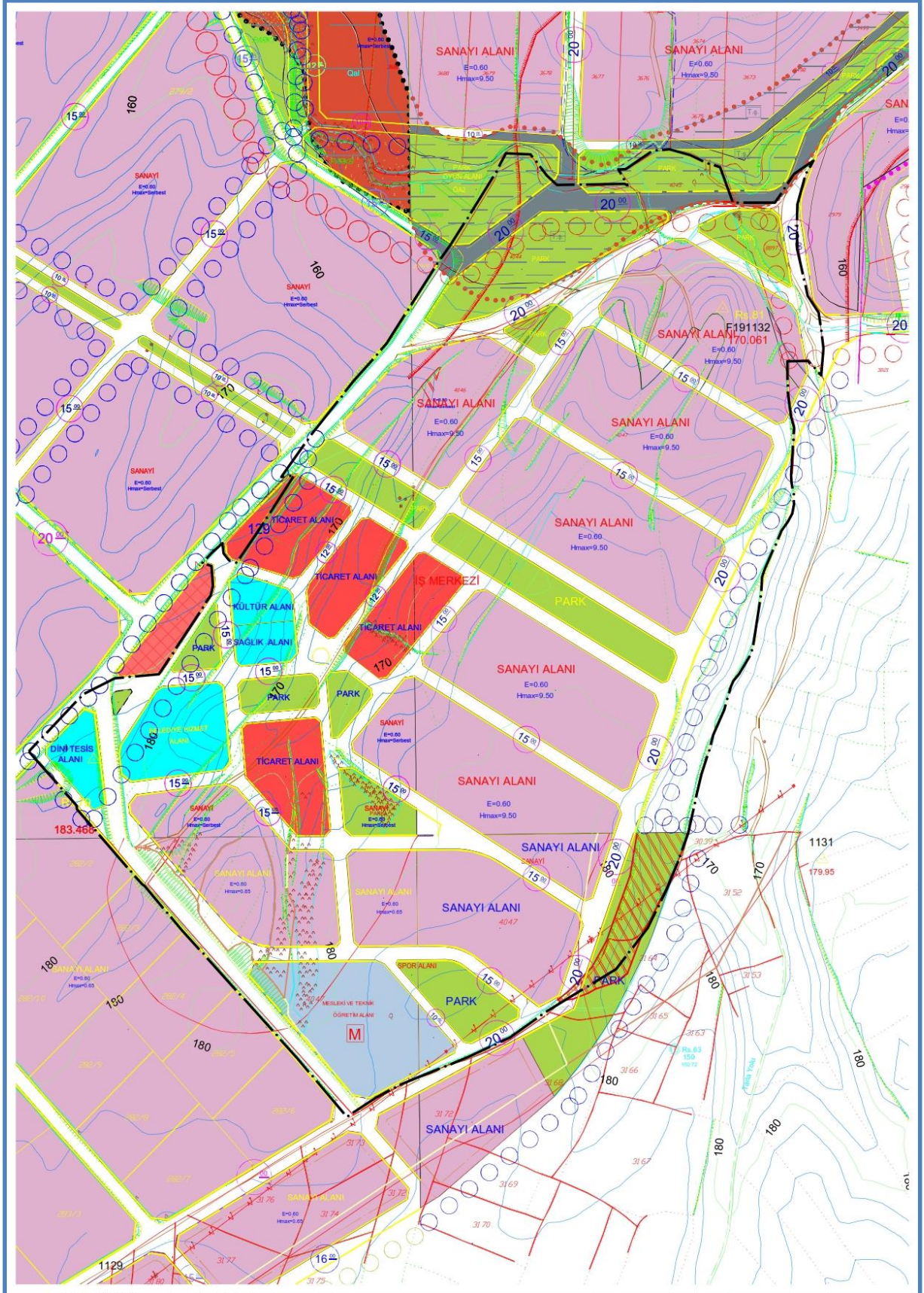
İş merkezi alanında yapılaşma koşulları; emsal: 0.60, en fazla yükseklik: 9.50 m'dir.

Dini tesis, belediye hizmet, kültürel, sağlık, mesleki ve teknik öğretim alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri belirtilmiş olup, bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Planlama alanı üzerinde kısmen jeolojik sakıncalı saha bulunmaktadır.



1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planındaki Durumu



**Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu**



**Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu**

#### **4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA DAİR GEREKÇE :**

Çorlu Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü'ne ait 06.04.2017 tarih ve 944 sayılı yazısı ile ilçemiz, Velimeşe Mahallesi, 4046 numaralı parselde kayıtlı, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan taşınmazın 17 705.85 m<sup>2</sup> lik kısmında, 9925 numaralı parselde kayıtlı taşınmazın

18 932.79 m<sup>2</sup> lik kısmında Güney Karaçalı 5-7 lokasyon sahası ve bağlantı yollarının bulunduğu alanlara Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı tarafından; 4046 parselin 2 799.63 m<sup>2</sup> lik kısmında, 9925 parselin 9 530.21 m<sup>2</sup> lik kısmında BOTAŞ'a ait boru hattı bulunan alanlara BOTAŞ tarafından mecra irtifak hakkı talebinde bulunulduğu, 4044 parselin üzerinden TPAO'ya ait boru hattı geçtiği, söz konusu taşınmazların fiili kullanım alanlarında irtifak hakkı kurulmasının talep edildiği, bu fiili kullanım alanlarının ifraz edilmesinin gerektiği, ayrıca maliye hazinesine ait 4044 ve 4045 parsellerin SS. Ergene Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ve SS. Tekmüskoop Toplu İşyeri Yapı Kooperatifince küçük sanayi sitesi yapılmasının istenildiği belirtilerek, söz konusu ifraz işlemleri ile küçük sanayi sitesine ilişkin İmar Planı değişikliğinin yapılması talep edilmiş, talep doğrultusunda konuya ilişkin ilgili kurumlardan görüş talep ederek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



## **5. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ :**

**Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'ne ait 24/05/2017 tarih ve E.2179 sayılı görüş yazısı:** “... İlgili yazınız gereğince; Velimeşe Mahallesi 16.12.2008 onay tarihli 1/5000 ölçekli Velimeşe Belediyesi Nazım Revize İmar Planı ve 08/01/2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Velimeşe Revizyon Uygulama İmar Planı dahilindeki, yazınız ekinde gönderilen söz konusu bölgede yapılacak imar planı değişikliği hususunda Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**TP Trakya Bölge Müdürlüğü'nün 30/05/2017 tarih ve E.36001 sayılı görüş yazısı:** “... 08/01/2009 onay tarihli mevcut planda yapılması planlanan öneri uygulama imar plan taslağı incelenmiş olup; taslak plan G.Karaçalı-5, G.Karaçalı-7 kuyularımız ve boru hatlarımızın dikkate alınarak çalışma yapıldığı anlaşılmaktadır. İlgili alanda üstyapı, altyapı vb. kazı çalışmalarının yapılacağı kısımlarda kuyu ve boru hatlarımızın bulunması durumunda herhangi bir kazaya sebebiyet verilmemesi için bölge müdürlüğümüzle çalışma öncesi iletişime geçilmesi şartıyla, öneri uygulama imar planı taslağı tarafımızca uygun görülmektedir.” denilmektedir.

**GAZDAŞ'ın 06/06/2017 tarih ve ZEG-GAZTRK-375 sayılı görüş yazısı:** “... İşletme güvenliği ve ilgili teknikler gereğince doğalgaz dağıtım hatlarının İmar yolları, kadastro yolları ve kamu kullanım alanlarında bulunması gerekmektedir. Bu bağlamda yazımız ekinde sayısal olarak sunulan mevcut doğal gaz şebekelerimizin oluşacak imar planlarında yol/ park alanlarında kalacak şekilde planlamalarının yapılması önem arz etmektedir.” denilmektedir.

**Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün 07/06/2017 tarih ve E.9670 sayılı görüş yazısı:** “ ... Belirtilen alan çevresinde kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere, söz konusu alanda kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**Ergene Belediye Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 07/06/2017 tarih ve 283 sayılı görüş yazısı:** “...İlgili yazınız ekinde bulunan Mevcut Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı tarafımızca incelenmiştir. Söz konusu uygulama imar planı uygun bulunmuş olup, plan değişikliğinin uygulanmasında Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

**BOTAŞ'ın 19/06/2017 tarih ve E.25610 sayılı görüş yazısı:** “... bahse konu alanda, 22 metre olan 36”Malkoçlar-Ankara Doğal Gaz İletim Boru Hattımız(DGİBH) ile 36 “Loop Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu hatları gösterir harita yazımız ekinde gönderilmektedir. Konuyla ilgili olarak, 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin 7. Ve 8. Maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerimiz güzergahında (200 metreden daha yakında) yapılacak her türlü imar planı, yapılaşmalar ve altyapı tesislerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların söz konusu yönetmelikte belirtilen teknik emniyet koşulları ve asgari yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir...”

1-Yanıcı patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; kalıcı güzergah şerit genişliği+ her kat için 0.5metre olacak şekilde belirlenmesi,

2- Okul, hastane, ibadethane vb toplu yaşam alanı binaları ile boru aksına minimum yaklaşım mesafesi; 10m+ kalıcı güzergah şerit genişliği + herkat için 0.5 metre olacak şekilde belirlenmesi,

3- Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşım mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi,

4- Söz konusu imar planı içerisinde geçen boru hattımız ile ilgili bakım, onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için boru hattı güzergahının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması, ayrıca boru hattımıza ait irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazide mevcut yerinde bırakılması,

5- Boru hattımıza 200 metreden daha yakında yol, su, kanalizasyon, elektrik, trafo gibi diğer alt yapı tesisi/çalışması yapılacak olması durumunda, planlamanın Yönetmeliğimizin 7. ve 8. Maddelerinde detaylı olarak belirtilen teknik emniyet mesafe ve özel geçiş koşullarına uygun olarak yapılarak, tarafımızdan onay alınması gerekmektedir... İmar Planı'na ilişkin yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı veya özel geçiş projelerinin, bölgeden sorumlu BOTAS, Kırklareli Şube Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması kaydı ile söz konusu imar planı değişikliğinin yapılmasında kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

**TESKİ'nin 28/06/2017 tarih ve 7241 sayılı görüş yazısı:** "... söz konusu alanda kurumumuzca yapılan incelemede; ilgili bölgenin Velimeşe Mahallesi mesken sınırı dışında ve Organize Sanayi Bölgesinin arka kısmında kaldığı görüldüğü üzere, kurumumuza ait içme suyu ve atık su şebekesi, yağmur suyu şebekesi gibi altyapı hattımızın ve herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir...Yapılacak faaliyete ilişkin Çevre Mevzuatı ilgili yönetmelikleri ile Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulması hususunda gereğini bilgilerinize rica ederim" denilmektedir.

**TREDAŞ'IN 19/06/2017 tarih ve 50053 sayılı görüş yazısı:** "... bölgede kurulması planlanan küçük sanayi sitesinin doğacak elektrik ihtiyacının karşılanabilmesini teminen, tesis edilmesi gerekli olan trafoların hazırlanan teklif imar planı değişikliğinde dikkate alındığı gözlenmiş olup, söz konusu bölgede mevcut ve ileride kurulması planlanan enerji dağıtım tesislerinin yapılacak olan planlara işlenmesi, can ve mal güvenliğinin sağlanmasını teminen Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen kriterlere ve emniyet mesafelerine uyulması ve plan değişikliğinin onaylanmasını müteakip onaylı paftalarla birlikte ilgili meclis kararının şirketimize gönderilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz" denilmektedir.

## **6. PLANLAMA ALANININ TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU**

Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Velimeşe Mahallesinde hazırlanan söz konusu 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, 575 986 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

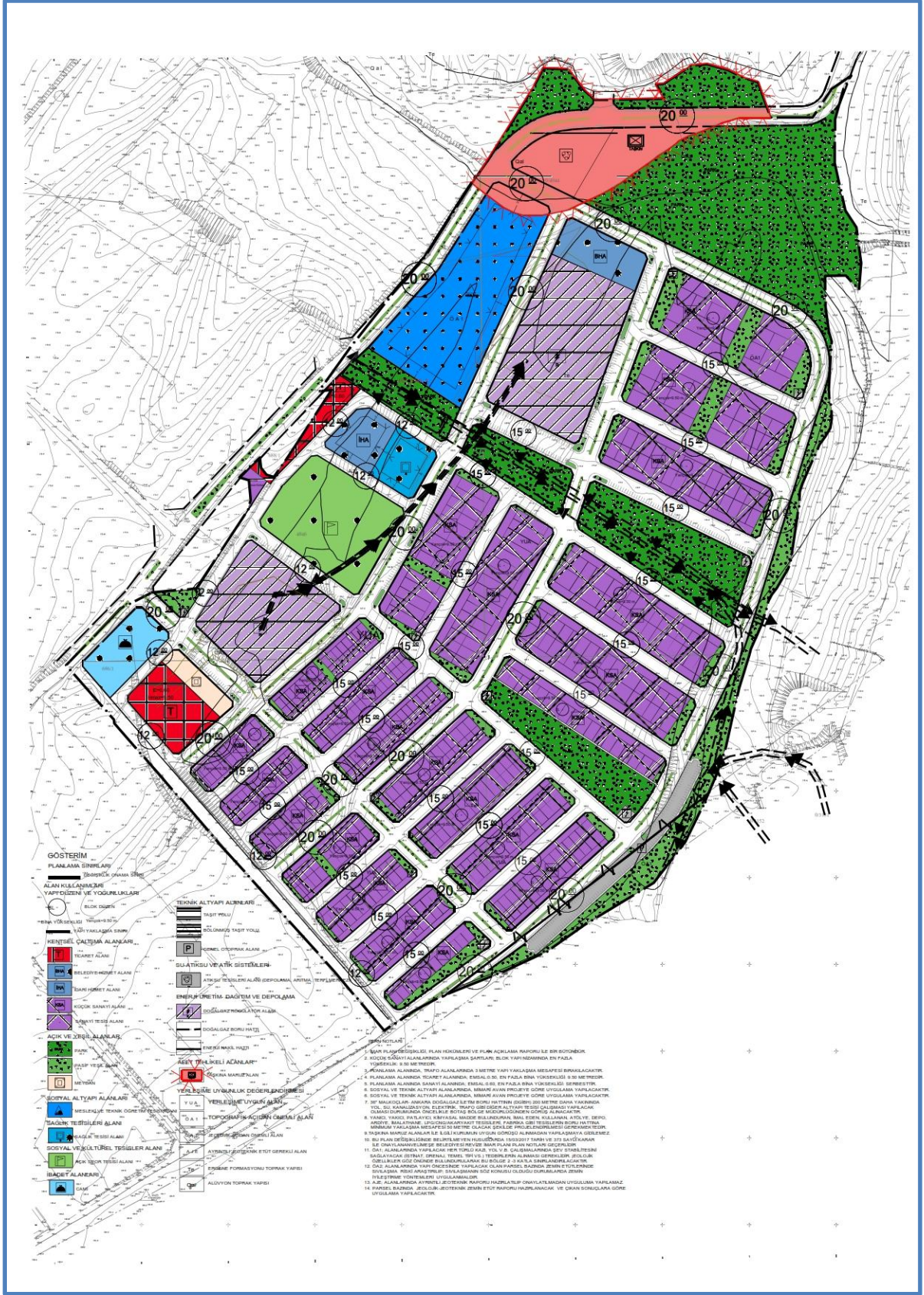
Bahsi geçen bölgede, ilgili kurum, kuruluş görüşleri de dikkate alınıp, imar mevzuatına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu Uygulama İmar Planı Tadilat Teklifinde 156 839 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Küçük Sanayi Sitesi Alanı olarak planlanan alanda 582 dükkan yeri olacağı ve her dükkanda da ortalama 4 kişi çalışacağı varsayılarak 2328 kişilik bir istihdam yaratacağı hesaplanmıştır.

Teklif Uygulama İmar Planı değişikliğinde;

- Çorlu Kaymakamlığı, Milli Emlak Müdürlüğü'ne ait 06.04.2017 tarih ve 944 sayılı yazı dikkate alınarak; sanayi alanları yerine küçük sanayi alanları planlanmış olup, yollar genişletilmiş ve otopark alanları ayrılmıştır.
- Halihazırda TPAO'ya ait kuyuların isabet ettiği alanlar, regülatör alanı olarak ayrılmış alan yeni planlanmış olup; yine alınan kurum görüşlerine istinaden boru hatları plana işlenmiş, boru hatlarının geçtiği alanlar genel itibariyle park ve yol alanı olarak planlanmıştır.
- Küçük sanayi sitesi olarak planlanan bölgede çalışacakların ihtiyaç duyacağına düşünüldeğü spor alanı, belediye hizmet, idari hizmet, sağlık, cami, mesleki ve teknik öğretim tesisi, meydan, park alanları planlanmıştır.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları olarak, otopark ve yol alanları gibi planlanmış olup; atık su tesisleri alanı yeni planlanmıştır.
- Planlama alanına dahil edilmeyen 687 ada 1 ve 2 numaralı parseller ile 688 ada 1 parsel ile ilişkin ileride yapılaşma sorunu yaşanmaması ve düzgün İmar adası oluşması amacıyla planlama alanında, ticaret ve sanayi alanı planlanmıştır.
- Mevcut Nazım İmar Planına göre mesleki ve teknik öğretim tesisi, kamu hizmeti, sağlık tesisi, ibadet, park çocuk bahçesi ve oyun, pasif yeşil, alanlarının yüzölçümleri artmaktadır.
- Halihazırdaki kullanımlara dikkat edilerek planlama yapılmıştır.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen gösterimlere uygunluk sağlanmıştır.

Ergene, Velimeşe Mahallesi, 4044, 4045, 4046, 9925, 8897 parseller, 686 ada 1 parsel ile 695 ada 1 parsel ait 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin Kentsel Alan Kullanımı

<b>FONKSİYON</b>	<b>MEVCUT ALAN(m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÖNERİ ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ALAN FARKI (m<sup>2</sup>)</b>
SANAYİ ALANI	236 739 (%41.1)	-	236 739 (↓)
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	-	156 839 (%27.2)	156 839 (↑)
REGÜLATÖR ALANI	-	36 271 (%6.62)	36 271 (↑)
TİCARET ALANI	-	8 326 (%1.4)	8 326 (↑)
İDARİ HİZMET ALANI	-	3 656 (%0.6)	3 656 (↑)
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3 411 (%0.5)	3 670 (%0.6)	259 (↑)
İŞ MERKEZİ	36 875 (%6.4)	-	36 875 (↓)
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI	22 342 (%3.8)	23 719 (%4.1)	1 377 (↑)
BELEDİYE HİZMET ALANI	11 523 (%2)	4 951 (%0.8)	6 572 (↓)
CAMİ ALANI	4 649 (%0.8)	5 208 (%0.9)	559 (↑)
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	3 583 (%0.6)	-	3 583 (↓)
PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ VE OYUN ALANLARI	83 659 (%14.5)	93 492 (%16.2)	9 833 (↑)
PASİF YEŞİL ALAN	2 473 (%0.4)	41 805 (%7.2)	39 332 (↑)
SPOR TESİSİ ALANI	-	15 035 (%2.6)	15 035 (↑)
MEYDAN	3 635 (%0.6)	2 269 (%0.3)	1 366 (↓)
TRAFO ALANI	-	1 221 (%0.2)	1 221 (↑)
ATIK SU TESİSLERİ ALANI	-	5 546 (%0.9)	5 546 (↑)
YOL VE OTOYOL ALANLARI	167 087 (%29)	173 978 (%30.2)	6 881 (↑)
<b>TOPLAM</b>	<b>575 986</b>	<b>575 986</b>	<b>-</b>



**Teklif 1/1000 ölçekli Teklif Uygulama İmar Planındaki Durumu**

## **7. PLAN NOTLARI:**

1. İmar Planı Değişikliği, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Küçük Sanayi Alanlarındaki yapılaşma şartları Blok Yapı Nizamında En Fazla Yükseklik 9.50 metredir.
3. Planlama alanındaki, trafo alanlarından 3metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
4. Planlama alanındaki Ticaret Alanında; Emsal: 0.50, En fazla bina yüksekliği: 9.50 metredir.
5. Planlama alanındaki Sanayi Alanında; Emsal: 0.60, En fazla bina yüksekliği: Serbest'tir.
6. Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarında, Mimari Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.
7. 36" Malkoçlar- Ankara Doğalgaz İletim Boru Hattının (DGİBH) 200 metre daha yakınında yol, su, kanalizasyon, elektrik, trafo gibi altyapı çalışması yapılacak olması durumunda öncelikle BOTAŞ Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.
8. Yanıcı, yakıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulduran, imal eden, kullanan, atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt Tesisleri, fabrika gibi tesislerin doğalgaz boru hattına minimum yaklaşma mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi gerekmektedir.
9. Taşkına maruz alanlarda ilgili kurumun uygun görüşü alınmadan yapılaşmaya gidilemez.
10. Bu plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda 15/03/2017 tarih ve 373 sayılı karar ile onaylanan Velimeşe Belediyesi Revize İmar Planı Plan Notları geçerlidir.
11. ÖA1; alanlarında yapılacak her türlü kazı, yol v.b. çalışmalarında şev stabilitesini sağlayacak (istinat, drenaj, temel tipi vs.) tedbirleri alınması gereklidir. Jeolojik özellikler göz önünde bulundurularak bu bölgede 2 -3 katla sınırlandırılacaktır.
12. ÖA2; alanlarında yapı öncesinde yapılacak olan parsel bazında zemin etütlerinde sıvılaşma riski araştırılıp; sıvılaşmanın söz konusu olduğu durumlarda zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
13. AJE; alanlarında ayrıntılı jeoteknik raporu hazırlatılıp onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
14. Parsel bazında jeolojik-jeoteknik zemin etüt raporu hazırlanacak ve çıkan sonuçlara göre uygulama yapılacaktır.