

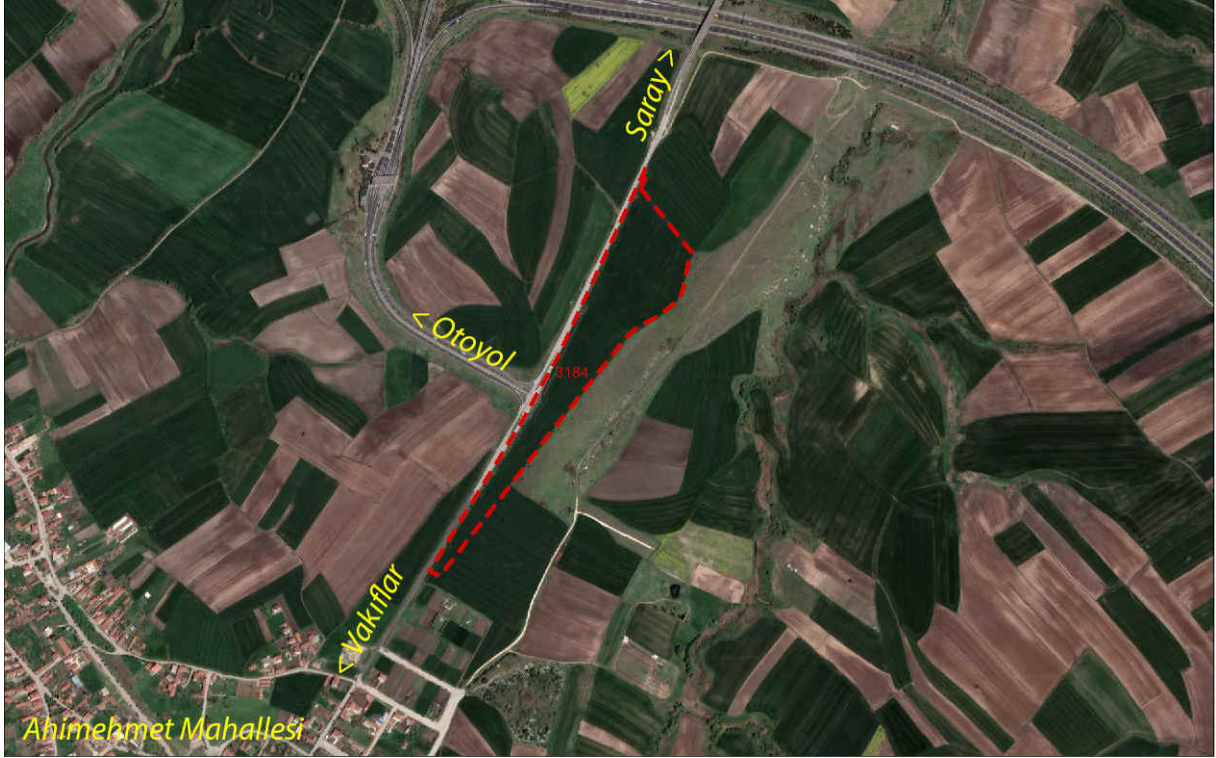
TEKİRDAĞ – ERGENE – AHİMEHMET Mah.
3184 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı, Tekirdağ ili, Ergene ilçesi, Ahimehmet mahallesinde bulunan 3184 numaralı parseli kapsamaktadır.

Planlama alanı, Ergene ilçe merkezinin yaklaşık 12 km kuzey batısında, Ahimehmet mahalle merkezinin 1,5 km kuzeyinde yer almaktadır. Vakıflar-Saray karayoluna cepheli, Avrupa Otoyolu Saray kavşağı bağlantı yolunun karşısındadır.

Şekil 1 : Uydu fotoğrafı



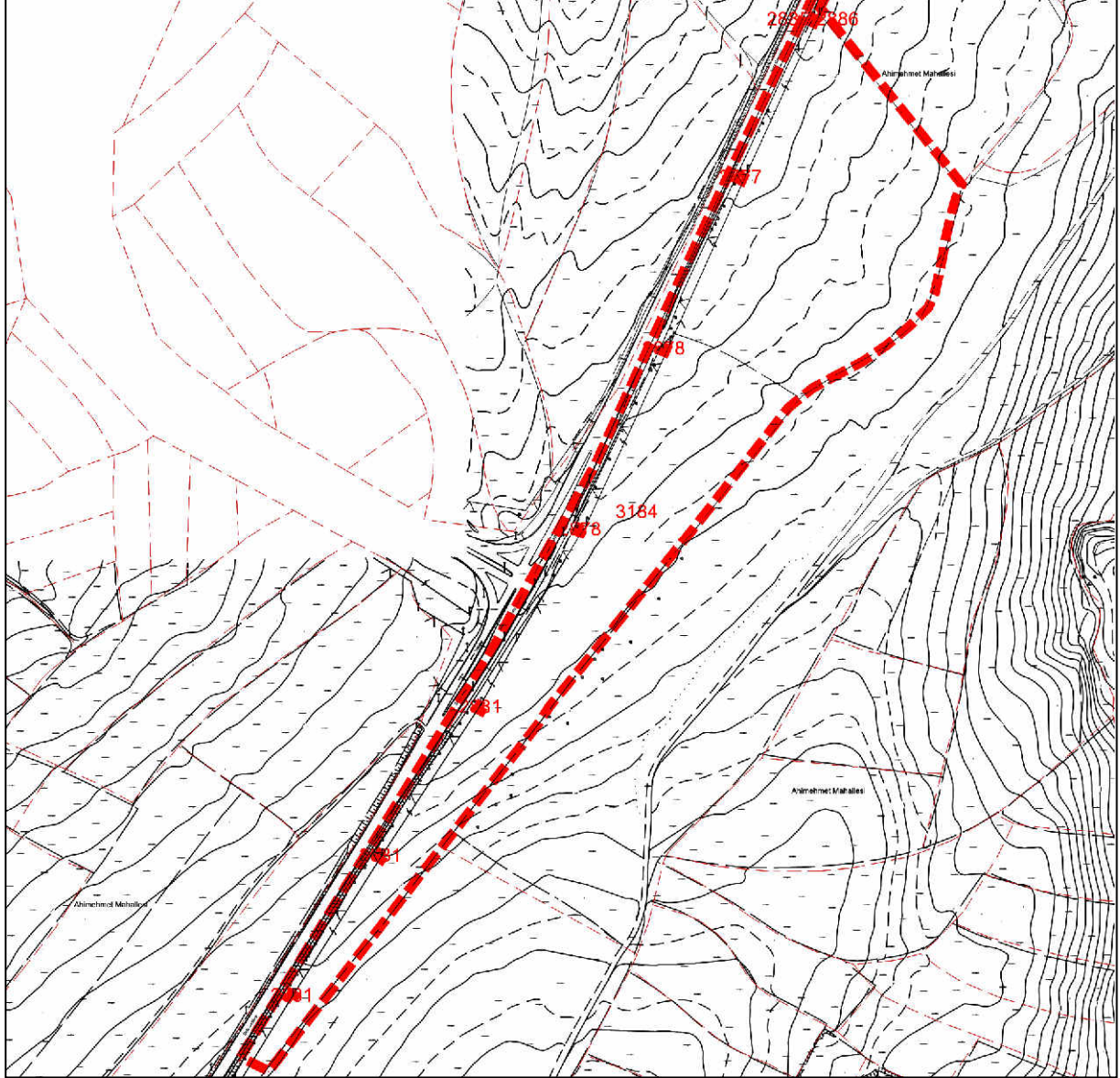
2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Tarla vasfındaki parsel lisanslı depoculuk işleri yapan bir anonim şirket mülkiyetindedir. Hâlihazırda boştur ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda tarımsal depolama amaçlı silo tesisleri için düzenleme yapılmaktadır. Alanı 71406 m²'dir.

Planlama alanı 120 ile 115 kotları arasında kuzey batıya doğru inişli, ancak % 0-5 arasında eğimli düz sayılabilecek topoğrafyaya sahiptir.

İmar planına esas yapılan jeolojik-jeoteknik etüt sonucu tamamı yapılaşmaya uygun alan (UA-1) olarak tespit edilmiştir.

Şekil 2 : Halihazır ve kadastral harita



3. YÜRÜRLÜKTEKİ MEKÂNSAL PLANLAR

Planlama alanına ait üst ölçekli plan olarak 1/100000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır ve bu planda hâkim fonksiyon tarımsal açıdan birinci öncelikli korunacak alandır.

Şekil 3 : 1/25000 Ölçekli Harita ve Tekirdağ İl ÇDP'deki konumu



Alt ölçekli planı yoktur. Üst ölçekli planlar doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı düzenlenmiştir.

4. GEREKÇE, PLANLAMA AMACI

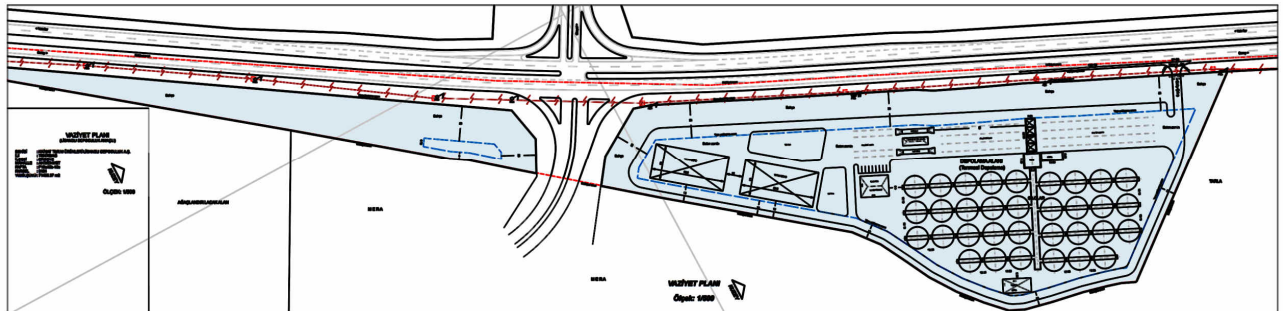
Mülkiyet sahibi firma, Ticaret Bakanlığı, İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından; 5300 Sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu 4. maddesi ile Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Yönetmeliği 48. maddesi uyarınca Tekirdağ, Ergene ilçesi sınırlarında 100 000 ton kapasiteli şube açma izni almıştır. Bu çerçevede Ergene ilçesi, Ahimehmet Mahallesi, 3184 numaralı parselde yer seçimi yapılmış, lisanslı depolama tesisi yapılması için gerekli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden kullanım izni alınmıştır.

Lisanslı depolama tesisleri yapımı amacıyla Ergene, Ahimehmet mahallesinde bulunan 3184 numaralı parselde tarımsal depolama amaçlı imar planları düzenlenmesi gerekmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlemiştir.

5. ARAŞTIRMA VE PLANLAMA KARARLARI

İmar planı yapımı öncesinde kurum görüşleri alınmış, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt ile hâlihazır haritaları yapılmıştır. Tarımsal amaçlı tesis olmasına rağmen, %20 oranında inşaat alanı kullanımı gerektiği için lisanslı depolama amaçlı kullanım izni verilmiş, 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı, "3.2.1. Tarım Alanları" başlıklı plan notu doğrultusunda imar planları düzenlenmiştir.

Şekil 4 : Yapılmak istenen lisanslı depoculuk tesisi vaziyet planı örneği (kroki)



Alınan kurum görüşlerinde imar planı şeklini etkileyen Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda müstakbel karayolu kamulaştırma sınırına göre karayolu projesi planda karayolu olarak yer almış, aynı şekilde Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşünde belirtilen enerji nakil hattı, hat ve koruma kuşağı olarak planda yer almış, altında yapılaşma önerilmemiştir.

Diğer kurum görüşlerindeki şartlar ise plan notları olarak plana birebir yansıtılmıştır. Alınan kurum görüşlerinin sayı ve tarihleri ile sonuç kısımları ve jeolojik etüt sonuç ve öneriler kısmı aşağıdaki gibidir:

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ); 33157 - 09.11.2020

Bahse konu parselin Kuruluşumuza ait yeraltı ve yerüstü tesisleri ile ilgisi bulunmamaktadır.

- DDİGM TCDD 1.Bölge Müdürlüğü; 318852 - 06.11.2020

Teşekkürümüzce yapılan incelemede söz konusu alanda mülkiyeti Teşekkürümüze ait taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkürümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

- DSİ 11. Bölge Müdürlüğü; 793537 - 06.12.2019

1-Üzerinde "Tarımsal amaçlı yapı" yapılmak istenen 3184 no'lu parsel daha önceden planlanmış herhangi bir projemiz içerisinde kalmamaktadır.

2-Üzerinde "Tarımsal amaçlı yapı" yapılmak istenen 3184 no'lu parsel taşkında kalmamaktadır.

3-Yapılması planlanan faaliyetin inşaat ve işletme dönemlerinde oluşacak atıkların bertarafı konusunda 2872 sayılı Çevre Kanununun "Su Kirliliği Yönetmeliği"nin ilgili maddeleri ve 28257 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Yeraltı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği" esaslarına uyulmalıdır.

4-Üzerinde "Tarımsal amaçlı yapı" yapılmak istenen 3184 no'lu parsel, 5 Kasım 2009 Tarih ve 27397 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılmış Meriç Ergene Havzası yeraltısuyu işletme sahası ilanında belirtilen ve yeraltısuyu işletmesine kapalı (yeraltı suyu kullanım amaçlı yeni kuyu açılmasına ve mevcut kullanma belgeli kuyulardan çekilecek su miktarının artırılmasına izin verilmemekte) olan 1-2 Vize alt havzası içerisinde kalmaktadır.

- Ergene Belediyesi; 1725 - 24.03.2021

Söz konusu plan yapımına ilişkin talep Kurumumuzca incelenmiş olup Ahimehmet Mahallesi, 3184 numaralı parselde tarımsal amaçlı lisanslı depolama amacı dışında bir faaliyette bulunulmayacağına dair plan notu eklenmesi ve Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 2448535 sayılı yazısı dikkate alınarak planların ölçeğine göre ilgili kurumlara sunulması tarafımızca uygun değerlendirilmektedir.

- Ergene Milli Emlak Şefliği; 8196 - 12.10.2020

Hazine arazisi olmadığından görüş verilememektedir.

- İl Afet Acil Durum Müdürlüğü; 42314 - 15.03.2021

Söz konusu alanda (Müdürlüğümüz arşivinde) 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. İmar planı çalışması yapılacak alan için imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu, ilgili kurum onayı alınarak hazırlanmalıdır. Ayrıca jeolojik-jeoteknik etüt raporu içindeki yerleşime uygunluk değerlendirilmesi başlığı altında (Yerleşime uygunluk değerlendirilmesi: Deprem, heyelan, taşkın vb. muhtemel afet alanlarını belirlemek için yapılır.) önemli alan vb. alanların bulunması durumunda ilgili kurumun kontrolünde gerekli önlemler alınmadan yapılaşmaya izin verilmemeli ve yapılan çalışmalarla ilgili müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. Eğer yerleşime uygunluk değerlendirmesinde saha uygun olmayan alan çıkar ise hiçbir şekilde söz konusu alan üzerine yapılaşma yapılamaz.

Yukarıda istenen bilgilerin tamamlanması, her türlü afet ve acil durumlara karşı koruyucu ve önleyici tedbirlerin alınması ve ilgili diğer mevzuatlara uyulması durumunda söz konusu çalışmanın nihai olmasında müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü; 682027 - 01.04.2021

Bu itibarla; İlimiz, Ergene İlçesi, Ahimehmet Mahallesi, 3184 parselde Tarımsal Amaçlı Lisanslı Depolama Tesisi yapılması ile ilgili olarak, 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı plan notlarına uyularak, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı kapsamında Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin görüş alınması hususunda; Gereğini bilgilerinize rica ederim.

• İl Kültür ve Turizm müdürlüğü; 1078797 - 26.12.2019

Yapılan inceleme sonucunda, İlimiz, Ergene İlçesi, Ahimehmet Mahallesi, 3184 nolu parsel nazım ve uygulama imar planı yapılmasında, 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince sakınca bulunmamaktadır.

• İl Sağlık Müdürlüğü; 1019 - 20.11.2020

Muhtemel risklerin değerlendirilip yapı işi süreci boyunca sağlık ve güvenlikle ilgili planları hazırlamak,

İçme ve kullanma su kaynakları ile yapılarına zarar vermeyecek şekilde yapılaşma koşullarına uyulması ve yönetmeliğe uygun yeterli içme ve kullanma suyunun temin edilebileceğinin planla bir bütün halinde sunulacak raporda açıklanması,

Tesisten çıkacak atık bertaraf yöntemlerinin belirlenmesi,

Acil ve yangın durumunda önleyici ve bunların olumsuz sonuçlarını sınırlandırıcı tedbirlerin alınacağı konusunda planda gerekli açıklamanın yapılması,

Planlanan yerin mezarlıklar hududuna mevzuatlarda belirtilen mesafede olması,

Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planda gerekli kararlara yer verilmesi,

Yukarıda açıklanan hususlara gerekli hassasiyetin gösterilmesi ve Tekirdağ İli 1.25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ana kararlarının sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan yapılması halinde Müdürlüğümüzce bir sakıncası olmayacağını bildirir rapordur.

• İl Tarım ve Orman Müdürlüğü; 2448535 - 01.09.2020

İlgi (b) Bakanlık yazısı, 27/08/2020 tarih ve E.1501101 Bakanlık Oluru ile Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Ahimehmet Mahallesi sınırlarında ve Ergene Ovası Büyükova Koruma Alanı içerisinde kalan 3184 parsel numaralı 7,1406 ha Kuru Mutlak Tarım (KMT) arazisi sınıftaki alanın, 5403 sayılı Toprak koruma ve Arazi kullanımı Kanunu'nun 14. maddesi 3. fıkrasının (b) bendi gereğince tarımsal entegre tesis amaçlı kamu yararı kararının verilmesi ve talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması ekte yer alan Toprak Koruma Projesine uyulması şartıyla uygun görülmüştür.

• Valilik Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı; 11783 - 28/10/2020

Yapılan değerlendirmede, söz konusu alanda herhangi bir ruhsatlı I(a) grubu maden, jeotermal kaynak ve doğal mineralli su sahası bulunmadığı ve Başkanlığımızca yürütülen herhangi bir proje, yatırım ve çalışma alanı içinde kalmadığı ve Başkanlığımızca bir sakınca bulunmadığı hususunda;

• Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü; 71305 - 16.03.2020

Yapılan incelemede; söz konusu parselin bulunduğu kesimde "TEM Otoyolu-Saray Gişeleri-Saray Yolu" projesi bulunduğu, ilgili projesi ve müstakbel kamulaştırma plan örneği ekte gönderilmekte olup, yazımız ekinde gönderilen müstakbel kamulaştırma plan doğrultusunda anılan parselde yapı çekme mesafesinin karayolları kamulaştırma sınırından en az 25 metre geride olması, parselde araç giriş-çıkışlarının parselin Saray yönündeki 20 metrelik cephesinden sağlanması şartlarıyla kurulmak istenen ticari tesise Geçiş Yolu İzin belgesi verilmesinde bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemiştir.

• Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü; 2020138189 - 27.10.2020

Genel Müdürlüğümüzün kayıtlarında 26.10.2020 tarihinde yapılan sorgulamada talep edilen proje alanı ile çakışan ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası hakkının bulunmadığı tespit edildiğinden 7,35 hektarlık alan sınırları içinde projenin gerçekleşmesinde sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

• MSB Çorlu İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı; 405 - 12.10.2020

Tarımsal amaçlı lisanslı depolama tesisleri için nazım ve uygulama imar planı yapılmasında sakınca olmayacağı değerlendirilmiştir.

• Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı (8 adet Daire Bşk); 28100 - 30.03.2021

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce,

"Bahse konu taşınmaz, 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alan" hakim fonksiyonunda kaldığı değerlendirilmekte olup taşınmaz için Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden alınacak uygun görüş veya izin ile birlikte, resmi kurumca onaylı "Yerleşime Uygunluk Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu"nun ve diğer ilgili resmi kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının "3.1.2. Tarım Alanları" başlıklı plan hükmüne, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanacak plan teklifi dosyasının ilgili Belediye Meclislerinde görüşülmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce,

"Söz konusu parsel Karayolları Genel Müdürlüğü yol açığı sorumluluğu kenarında olup yapılacak olan tesis ile ilgili yapı ruhsatı alınması aşamasında "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin madde-39 'a göre"

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak üzere tarafımıza "Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Açığı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik" kapsamında geçiş yolu ön izin belgesi başvurusu yapılması gerekmektedir." şeklinde,

İtfaiye Dairesi Başkanlığı, Eğitim ve Önleme Şube Müdürlüğümüzce,

"Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı Eğitim ve Önleme teknik personellerince yerinde yapılan incelemede tarafınızca yapılacak olan Tarımsal Amaçlı Lisanslı Depolama Tesisleri'nin, 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hareket edilmesi kaydı ile bir sakınca tespit edilememiştir." şeklinde,

Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce,

"1-Bahse konu alan ile ilgili, İlçe Belediyesi'nin ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi'nin de yerleşime uygunluk çalışması bulunmamaktadır.

2-Planlama aşamasında mülga T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06/10/2008 tarihli ve B.09.0.AİŞ.0.00.00.00/ Kriz / 10337 sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik -Jeoteknik ve Mikro Bölgeleme Etüt Genelgesi" ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28/09/2011 tarihli ve B.09.0.MPG.0.14.00.00/ 102732 sayılı, "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik - Jeoteknik Etüt ve Mikrobölgeleme Etüt Raporları" konulu 2011/9 no.lu genelgesine uygun olarak yerleşime uygunluk çalışması (İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu) yaptırılarak, ilgili mevzuata uygun olarak ve ilgili resmi kuruma (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı / İl Müdürlüğü) onaylatılması gerektiği,

3-Planlama sonrası, yapıların inşa aşaması öncesi ise; ruhsat aşamasında Parsel Bazında Zemin Ve Temel Etüdü Veri Raporu hazırlanması gerektiği ve hazırlanacak olan bu raporun; 18.03.2018 tarihli Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne, 31.08.2018 tarih ve 84122464-755.01-E.150340 sayılı Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler Genelgesi'ne ve 09.03.2019 tarih ve 30709 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı Tebliği'ne ve 17.02.2021 tarih ve 31398 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatına Dair Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"e uygun olarak hazırlanması ve Zemin ve Temel Etüdü Veri Raporunun, alanda mutlaka daha detaylı çalışmalar yapılarak değerlendirilmesi gerektiği,

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

5-Doğabilecek her türlü sorumluluğun bahsi geçen şirkete ait olması kayıt ve şartıyla; yürürlükteki tüm kanun, yönetmelik, yönergeler ve meri mevzuata, hazırlanacak olan İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporu ve Zemin ve Temel Etüdü Veri Raporlarının sonuç ve önerilerine uyulması, önerilen ve alınması gereken tedbir, önlem ve tekniklerin mutlaka yerinde uygulanması ve yukarıda belirtilen maddelerin göz önünde bulundurularak uyulması, gerekli bütün izinlerin alınması,

diğer kurum ve kuruluşların da görüşlerinin alınarak uyulması, planlama, yapım ve işletme esnasında her türlü emniyet tedbirlerinin alınarak uygulanması gerektiği mütalaa edilmiştir." şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca,

"Söz konusu parsele, tarımsal amaçlı lisanslı depolama tesisi yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, Yol Bakım Şube Müdürlüğümüzce,

"Yapılan incelemelerde, "nazım ve uygulama imar planı" yapılması planlanan, Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Ahimehmet Mahallesi, 3184 parselin, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi sorumlu yol ağına cephesi bulunmamaktadır. Bahse konu parsel üzerinde yapılması planlan nazım ve uygulama imar planı işi için, ilgili kurumlardan uygunluk görüşü alınması, Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Bakım Ağı Dışında Kalan Karayollarında) Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılması, yönetmelik hükümlerini kapsamayan alanlarda Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılması uygun görülmüştür." şeklinde,

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Deniz Hizmetleri Şube Müdürlüğümüzce,

"2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin ve önlemlerin alınması koşuluyla planlanan çalışmanın ve faaliyetin yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı, Park ve Bahçeler Şube Müdürlüğümüzce,

"Söz konusu bölge ile ilgili nazım ve uygulama planları düzenlenmesinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine bağlı kalınması şartıyla sakınca bulunmamaktadır." şeklinde bildirilmiştir.

• [Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü; 13728 - 02.12.2019](#)

Söz konusu alanda yapılan incelemede Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon hattımızın mevcut olmadığı tespit edilmiş olup, görüş talep edilen alana olası bir altyapı talebi durumunda, alanın yatırım planları dışında kalması sebebiyle kısa sürede altyapı proje çalışması yapılması mümkün olmayacaktır.

Yapılacak çalışmalar esnasında herhangi bir altyapı (kanalizasyon ve içme suyu) hattına ya da tesisine rastlanılması durumunda gerekli tedbirlerin alınıp, altyapı elemanlarının korunması sağlanarak yol düzenlemelerinin, yüzey sularının akış vadi güzergâhlarını kesmeyecek ve özellikle kanal kotunun cazibeli akışı sağlanacak şekilde yapılmasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Sahanın yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına yakın olması nedeniyle DSİ 11. Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması ve alınan görüş doğrultusunda uygulama yapılması gerekmektedir.

Çalışmalar sırasında oluşabilecek evsel nitelikli atıksuların çevre sorunu yaratmaması için sızdırmaz fosseptikte biriktirilip vidanjörlerle çektilererek atıksu arıtma tesislerinde bertarafı sağlanmalı ve belgeleri denetimlerde ibraz edilmek üzere muhafaza edilmelidir. Akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık, vb. dökümü yapılmamalıdır.

Ayrıca; içme suyu amaçlı su temin edilen baraj/gölet koruma alanı içerisinde kalmamaktadır. Yapılacak faaliyete ilişkin; TESKİ İçme Suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği, TESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, çevre mevzuatı ilgili yönetmelikleri ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması hususunda;

• [Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü \(TEİAŞ\); 435550 - 03.12.2020](#)

Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu bölgeye isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin olmadığı tespit edilmiştir.

• [Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. \(TREDAŞ\); 1030457 - 15.03.2021](#)

Mevcut olan elektrik dağıtım tesislerinin imar planlarına işlenmesi enerji nakil hattı güzergâhı boyunca koruma bandı (yeşil alan, park vb.) ayrılması,

İhtiyaç duyulabilecek elektrik dağıtım tesisleri için imar planlarında yer ayrılması ve tesis yerlerinin imar planlarında tahsisi için mahallindeki işletme birimimizle müştereken çalışılması,

Yapılacak tüm çalışmalarda can ve mal güvenliğinin sağlanmasını teminen her türlü güvenlik tedbirinin alınması ve mevcut olan elektrik dağıtım tesisleri ve yakın çevresi için Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen kriterlere uyulması gerekmektedir.

• Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 1. Bölge Müdürlüğü; 17000 - 19.10.2020

Söz konusu planlama çalışmaları Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca teşkil etmemektedir.

• Zorlu Enerji (Mülga GAZDAŞ); 01.20/612 - 21.10.2020

Söz konusu çalışmalar için şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, Sonuç ve Öneriler Kısmı;

1. Tekirdağ İli, Ergene İlçesi, Ahimehmet Mahallesi, tapuda Kâinat Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Anonim Şirketi adına, 3184 parsel olarak kayıtlı, 71,406.37 m² yüzölçümünde olan tarla vasfındaki taşınmazın tesis alanı, olarak imara açılması istenmektedir. Bu çalışmanın amacı, arazide yer alan jeolojik birimlerin yüzeysel sınırlarının düşey ve yanal değişimlerinin ve kalınlıklarının belirlenmesi, yeraltı ve yüzey suyunun tespit edilerek yerleşime uygunluk değerlendirilmesi ve inceleme alanında oluşabilecek doğal afetlerin belirlenmesidir. Bu çalışmaya ait Yerbis Barkod Numarası: 20001259051818'dir.

2. İnceleme alanında, 18/09/2020 tarihinde (SK1 – SK2 – SK3 – SK4) ve 17/03/2021 tarihinde (SK5 – SK6 – SK7), 7 adet, 15.00 m derinlikte sondaj kuyusu açılmış ve 26/03/2021 tarihinde; 4 adet sismik kırılma - 4 adet masw (Çok Kanallı Yüzey Dalgası), 4 adet düşey elektrik sondajı (Rezistivite) ve 4 adet mikrotremör (Titreşimcik) çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanında; 2 katlı İdari ve 7.00 m yükseklikte Kantar Binası, 7.60 m çapında, 20.00 m yükseklikte, 3000 ton ağırlığında, 30 adet Silo, oturma alanı 23,50 m² olan 4 adet Tremile, oturma alanı 11,20 m² olan 15 m derinlikte, 30 m yükseklikte Kule mevcuttur. İnceleme alanı 'Tarımsal Niteliği 1. Öncelikli Korunacak Alan' içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanına ilişkin, 'Yapı ve Yerleşme İçin Yasaklanmış Bölge' ve/veya 'Afete Maruz Bölge' kararlarının olmadığı tespit edilmiştir. İnceleme alanının 'Afete Maruz Bölge'de bulunmadığı, T.C. Tekirdağ Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18/09/2020 tarihli, 33713259-622.03-E.127821 sayılı yazısında belirtilmiştir. İnceleme alanına ilişkin, taşkın sahaları, sit alanları ve özel statülü koruma alanlarına yönelik alınmış kararlarının olmadığı tespit edilmiştir. İnceleme alanına ilişkin, çeşitli amaçlar (Su - maden arama, diğer bilimsel çalışmalar, vb.) için yapılan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı tespit edilmiştir.

4. İnceleme alanında, % 0 - 5° arasında topoğrafik eğim gözlenmiştir. Herhangi bir duraysızlık söz konusu değildir.

5. İnceleme alanının açılan sondaj kuyularından alınan numunenin laboratuvar deney sonuçları ve yerinde incelenmesiyle elde edilen veriler doğrultusunda genel olarak Orta – Üst Miyosen yaşlı Ergene Formasyonu'na ait, Açık Kahverengimsi - Grimsi, Sert Kıvamlı, Orta Sıkışabilirlikli, Orta Plastik, Orta Kuru Dayanımlı, Killi Siltli Kumlu Çakıl (CIMGr) Seviyeler İçeren, Az Çakıllı Kumlu Siltli Kil (SaCIL - SaCIL) birimlerinden oluştuğu gözlenmektedir.

6. İnceleme alanında tek formasyona ait, tek litoloji ayırdı yapılmış olup, değerlendirmeler söz konusu litolojik birim TS1500'e göre; Açık Kahverengimsi - Grimsi, Sert Kıvamlı, Orta Sıkışabilirlikli, Orta Plastik, Orta Kuru Dayanımlı, Killi Siltli Kumlu Çakıl (CIMGr) biriminden oluştuğu gözlenmektedir. İnceleme alanının; Yerel Zemin Sınıfı: ZD'dir. Kil ağırlıklı zeminin geçirimsizlik derecesi geçirimsiz olarak tanımlanabilir.

7. İnceleme alanında yapılan masw çalışmalarında tüm birimler üç tabakalı kabul edilmiştir. 1. tabaka Vs hızları: 160 – 163 – 190 - 178, 2. tabaka Vs hızları: 202 – 179 – 200 – 194, 3. tabaka Vs hızları: 291 – 307 – 270 - 273 tespit edilmiştir. 1. tabaka Vp hızları: 335 – 357 - 325 – 465, 2. Tabaka Vp hızları: 657 – 629 - 588 – 711, 3. tabaka Vp hızları: 1038 – 1157 - 1106 – 1077 tespit edilmiştir. Vs30 hızları: 251 – 255 - 248 – 247 olarak tespit edilmiştir. Buna göre zemin sınıfı: ZD'dir. Zemin büyütmesi (A): 2.79 - 2.75 – 2.83 – 2.84 olarak hesaplanmıştır. Zemin Hakim Titreşim Periyodu (To): 0.76 – 0.66 – 0.75 – 0.72 sn olarak hesaplanmıştır. Rezonans oluşmaması için yapı periyotlarının yer almaması gereken amplifikasyon aralığı; To1 (Ta) = 0,44 sn - To2 (Tb) = 1,14 sn olarak belirlenmiştir.

8. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yapılan ölçümler ve jeofizik çalışmalar sonucunda yeraltı suyuyla rastlanılmamıştır. İnceleme alanının yakın çevresinde herhangi bir faal dere, göl, küçük dere ve benzeri su kaynağı bulunmamaktadır.

9. İnceleme alanı kuş uçuşu en yakın Kuzey Anadolu Fay Zonu'na yaklaşık $L_f = 50$ km mesafededir. İnceleme alanının deprem riski tehlike düzeyinin 'orta' olduğu tespit edilmiştir. İnceleme alanında yapılacak olan yapılarda yapı projelendirilirken 18/03/2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan ve 01/01/2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olan 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY)' esasları dikkate alınmalıdır.

10. İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeofizik, jeoteknik araştırma ve diğer incelemeler ışığında yapılan yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi sonucunda, deprem koşulları hariç, hiçbir doğal afet tehlikesi potansiyeli taşımayan, jeolojik - jeoteknik özellikler açısından yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hiçbir mühendislik problemi bulunmayan, herhangi bir önlem alınmasına gerek olmadan yapılaşmaya gidebilecek alan olarak 'Uygun Alanlar (UA-1 (Zemin Ortam))' içerisinde bulunmaktadır. Kazı yapılması durumunda oluşturulacak açık şevler istinat yapıları ile tutulmalıdır. 'Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü 84122464-755,01- E.150340 No'lu Genelgesi'nde 1.75 m derinliğin üstündeki kazılarda iksa tedbiri alınması zorunludur.

11. Bu 'Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu' söz konusu parsel için hazırlanmış olup, bu rapor 'Parsel Bazında Zemin ve Temel Etüt Raporu' olarak kullanılamaz.

Yukarıdaki görüş ve araştırmalar doğrultusunda uygulama imar planına karayolu projesi, enerji nakil hattı ve koruma kuşağı ile parsele komşu mevcut imar planı olan Ahimehmet köy gelişme alanı uygulama imar planı işlenmiş, planlama alanına konu parselin kalan kısmındaki iki yapı adasının fonksiyonu depolama alanı (tarımsal depolama) olarak tespit edilmiştir. İnşaat alanı bugünkü toplam parsel üzerinde hesaplanacaktır. Bir yapı adasında inşaat hakkı tamamlanırsa diğerinde yapı yapılmayacak, tamamlanmazsa eksik kalan kısım diğer yapı adasında yapılabilecektir. Karayolu ve müstakbel karayolu kamulaştırma sınırlarından en az 25 metre çekme mesafesi önerilmiş, diğer yönlerden en az 10 metre çekme mesafesi önerilmiştir.

Gösterimler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yapılar plan tamamlanmıştır. Üst ölçekli planlar ve imar mevzuatına tamamen uygundur.

6. UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

Uygulama imar planı notları aşağıdaki gibi oluşturulmuştur.

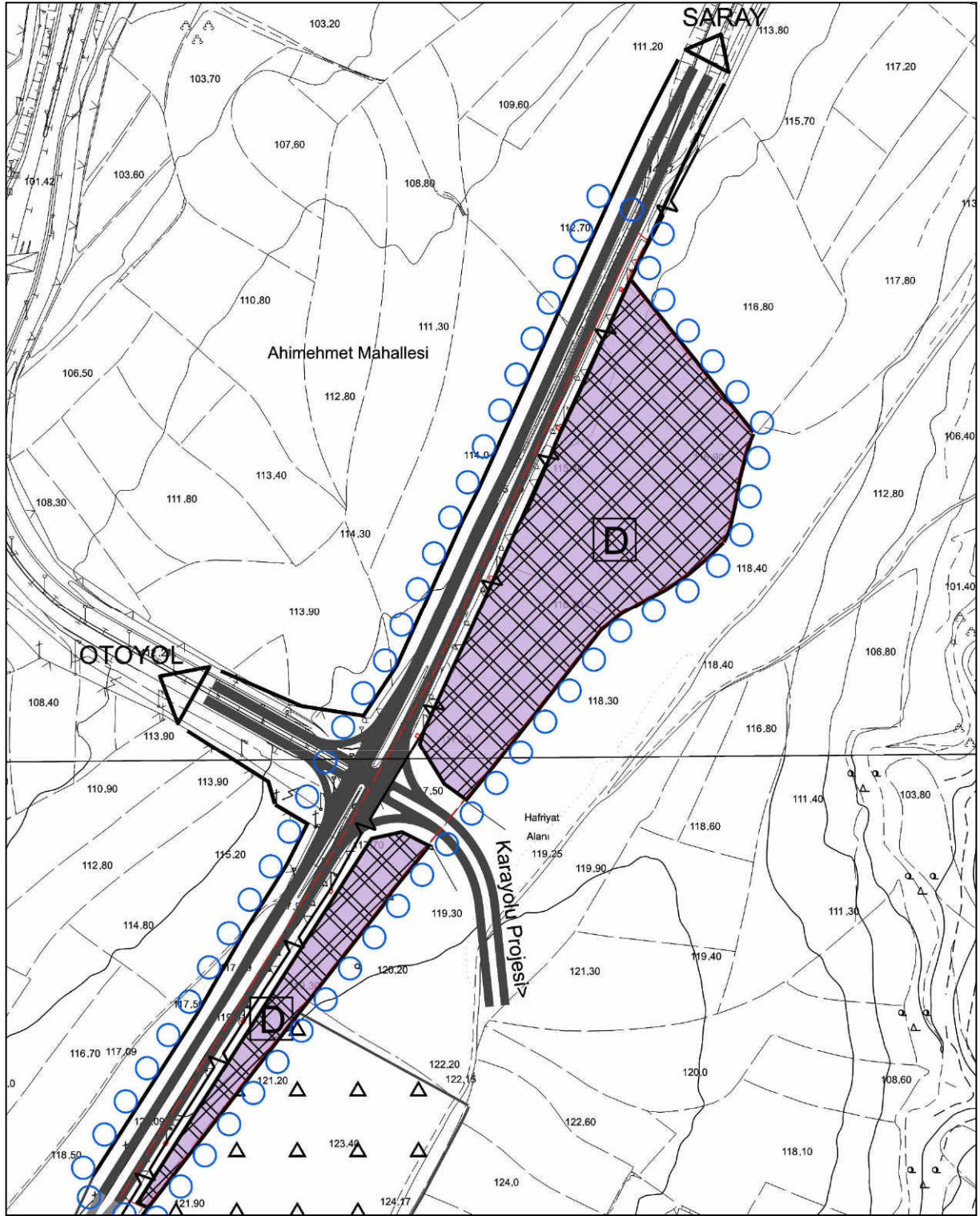
- 1) Planlama alanında 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının '3.1.2.3. Tarımsal Niteliği Sınırlı Alanlar' plan notu kapsamında alan; (tarımsal) depolama alanıdır.
- 2) Depolama alanında (tarımsal) lisanslı depolama tesisleri, silolar, idari birimler, gerekli tamamlayıcı birimler yapılabilir. İnşaat emsali $E=0.20$ 'dir. Yapı yüksekliği silolarda 35 metre, kule, tremi gibi özellikli tesislerde teknolojinin gerektirdiği yükseklikte, diğer tesislerde 7.50 metredir. İnşaat emsali mevcut parsel alanı üzerinden (71406 m²) hesaplanır.
- 3) Gerekebilecek sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.
- 4) Tarımsal amaçlı lisanslı depolama amacı dışında faaliyet yapılamaz.



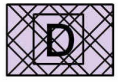
- 5) Planlama alanına ait onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Ayrıca inşaat aşamasında parsel bazında zemin etüdü yapılacaktır.
- 6) 2872 sayılı Çevre Kanununun "Su Kirliliği Yönetmeliği"nin ilgili maddeleri, "Yeraltı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Yönetmeliği" esaslarına uyulacaktır. Yeraltı suyu kullanılmayacaktır.
- 7) Her türlü afet ve acil durumlara karşı koruyucu ve önleyici tedbirler alınacaktır.
- 8) İnşaat ve işletme aşamalarında sağlık ve güvenlikle ilgili koruyucu planlara göre hareket edilecek, içme ve kullanma suyu kaynaklarına zarar verilmeyecek, tesisten çıkacak atıklar usulüne uygun bertaraf edilecektir.
- 9) Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 01.09.2020 tarih ve 2448535 sayılı yazısında belirtilen şartlara uyulacaktır.
- 10) Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe uyulacak, yapı çekme mesafesi müstakbel karayolu kamulaştırma sınırından en az 25 metre geride olacak, parselde araç giriş-çıkışı Saray yönündeki 20 metrelik cepheden sağlanacaktır.
- 11) Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 12) Doğabilecek her türlü sorumluluk yapımçı firmaya ait olması kayıt ve şartıyla; yürürlükteki tüm kanun, yönetmelik, yönergeler ve meri mevzuata, İmar Planına Esas Jeolojik –Jeoteknik Etüt Raporu ve Zemin ve Temel Etüdü Veri Raporlarının sonuç ve önerilerine uyulması, önerilen ve alınması gereken tedbir, önlem ve tekniklerin mutlaka yerinde uygulanması gereklidir.
- 13) 2872 sayılı Çevre Kanunu ve yönetmelikleri ile ilgili diğer mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin ve önlemler alınacaktır. Herhangi bir altyapı (kanalizasyon ve içme suyu) hattına ya da tesisine rastlanması durumunda gerekli tedbirlerin alınıp, altyapı elemanlarının korunması sağlanarak yol düzenlemelerinin, yüzey sularının akış vadi güzergâhlarını kesmeyecek ve özellikle kanal kotunun cazibeli akışı sağlanacak şekilde yapılmasına dikkat edilecektir. Çalışmalar sırasında oluşabilecek evsel nitelikli atıksuların çevre sorunu yaratmaması için sızdırmaz fosseptikte biriktirilip vidanjörlerle çektirilerek atıksu arıtma tesislerinde bertarafı sağlanmalı ve belgeleri denetimlerde ibraz edilmek üzere muhafaza edilmelidir. Akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmayacak ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık, vb. dökümü yapılmayacaktır.
- 14) Mevcut olan elektrik dağıtım tesisleri ve yakın çevresi için Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'nde belirtilen kriterlere uyulacaktır.
- 15) Çevre arazilerdeki doğal alanlara zarar verilmeyecektir.
- 16) Bu planda açıklanmayan konularda üst ölçekli plan karar ve hükümleri, imar mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

Saygılarımla;

İbrahim ÖZBAY
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 687

Şekil 5 : 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



	BİRİNCİ DERECE YOL
	ENERJİ NAKİL HATTI
	DEPOLAMA ALANI (TARIMSAL DEPOLAMA)

Şekil 6 : 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği (kroki)

