

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ, GAZİOĞLU MAHALLESİ
0 ADA 2605 VE 2606 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE KENTSEL SOSYAL VE
TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Ö:1/1000

PAFTA: G19A-03A-2D

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grubu Şehircilik Uzmanı
Dip No: 1993 Oda No: 522
Kızılay Mah. Zümre 2 Sok. No: 35/2
Çankaya / Ankara
Mithatpaşa V.D.: 899 000 5440
Gsm: +90 533 776 52 27

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1993 Dip. No: 1993
T.C. Kimlik No: 47365411534
metinozturk1990@hotmail.com
Gsm: 0532 713 37 99

H&M PLANLAMA
Emaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Bergözü İş Hanı Kat:1 No:17 Çorlu
Gsm: 0532 713 37 99
Çorlu V.D.: 7130039349
T.C. Kimlik No: 47365411534

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı; İlçe Merkezinin batısında yer almaktadır ve Gazioğlu Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı, İstanbul Bulvarı yolu üzerinde doğusunda Karaevli Mahallesi, batısında Namık Kemal ve Köseilyas Mahalleleri, Kuzeyinde Hüsünlü Mahallesi ve güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır.

Harita 1: Planlama Alanının Süleymanpaşa İlçesi İçindeki ve Çevre İlçelere göre Konumu

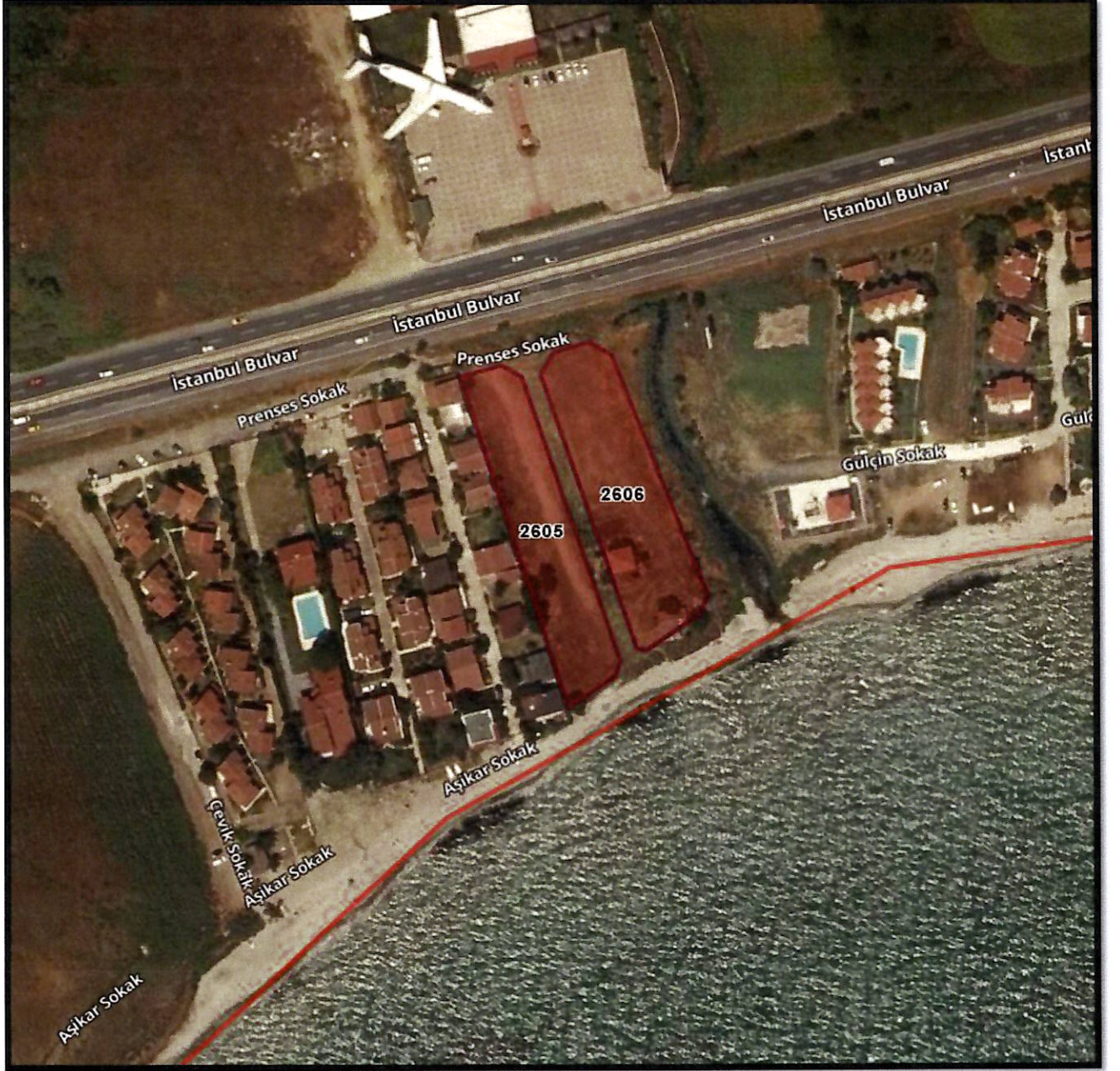


Planlama alanına ulaşım Süleymanpaşa ilçesinden İstanbul Bulvarı üzerinde Yer alan Prensos Sokaktan sağlanmaktadır. D110 karayolu Tekirdağ il merkezinden gelip doğuya doğru uzanarak şehri İstanbul'a bağlamaktadır.

D-110 ve D-100 karayollarını birleştiren karayolunun(D-565) ilçeden geçmesi yörenin yurtiçi ve yurtdışı ulaşımını kolaylaştırmaktadır. Süleymanpaşa ilçesi, ülkenin önemli merkezlerine bağlantısını İstanbul kent merkezinden sağlamakta olup, İstanbul'a 142 km, Ankara'ya 594 km uzaklıktadır. Planlama alanının yakınından geçen bir de dere bulunmaktadır.

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu Konut Alanında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır.

Harita 2: Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü



Planlama alanına bitişik konumda Tercihli Kullanım Alanları bulunmaktadır. Ayrıca dere aksının çevresi Park alanlarına ayrılmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı şahıs mülkiyetinde yer almaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR:

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ TRAKYA ALT BÖLGESİ ERGENE HAVZASI ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE 1/25.000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

24.08.2009 tarihinde onaylanan "Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı"nın 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 Yönetmeliğin 9. maddesi uyarınca 01.07.2010 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde "Kentsel Yerleşme Alanları" fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu alana ilişkin plan notları;

2.11.2.4. Kentsel Yerleşme Alanları: a. b. 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. 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.

Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Süleymanpaşa'da bir lojistik merkez alanı önerilmektedir. Süleymanpaşa ilçesinin bu kapsamda lojistik ve hizmet merkezi olacağı düşünülmektedir. Depolama alanıyla liman ve sanayi alanlarını bağlayacak Tekirdağ-Büyükkarıştıran arasında bir demiryolu hattı önerilmektedir. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 2023 yılı için oluşturulan nüfus projeksiyonlarında 62000 kişi öngörülmüştür.

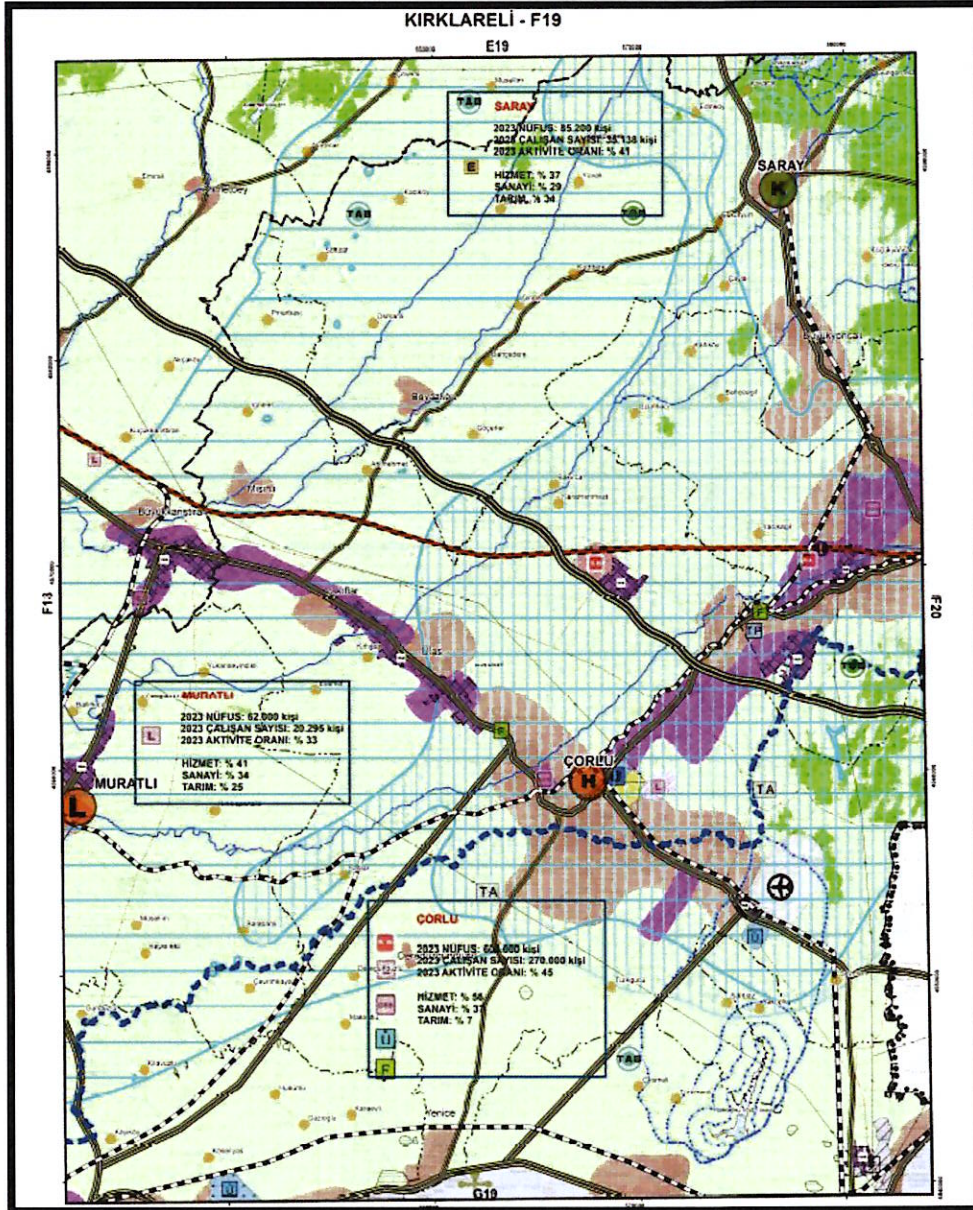
Tekirdağ ili 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni planı 22.08.2011 tarihinde onaylanmıştır. Planda Süleymanpaşa İlçesi için belirlenen vizyon "yakın çevresine hizmet verecek çevreye duyarlı lojistik kent Süleymanpaşa" olmaktadır. Bu vizyona ulaşmak için iki temel amaç belirlenmiştir. Bunlar temel ekonomik aktivite olarak lojistik sektörünün geliştirilmesi ve

sanayi alanlarında organizasyonun güçlendirilmesidir.

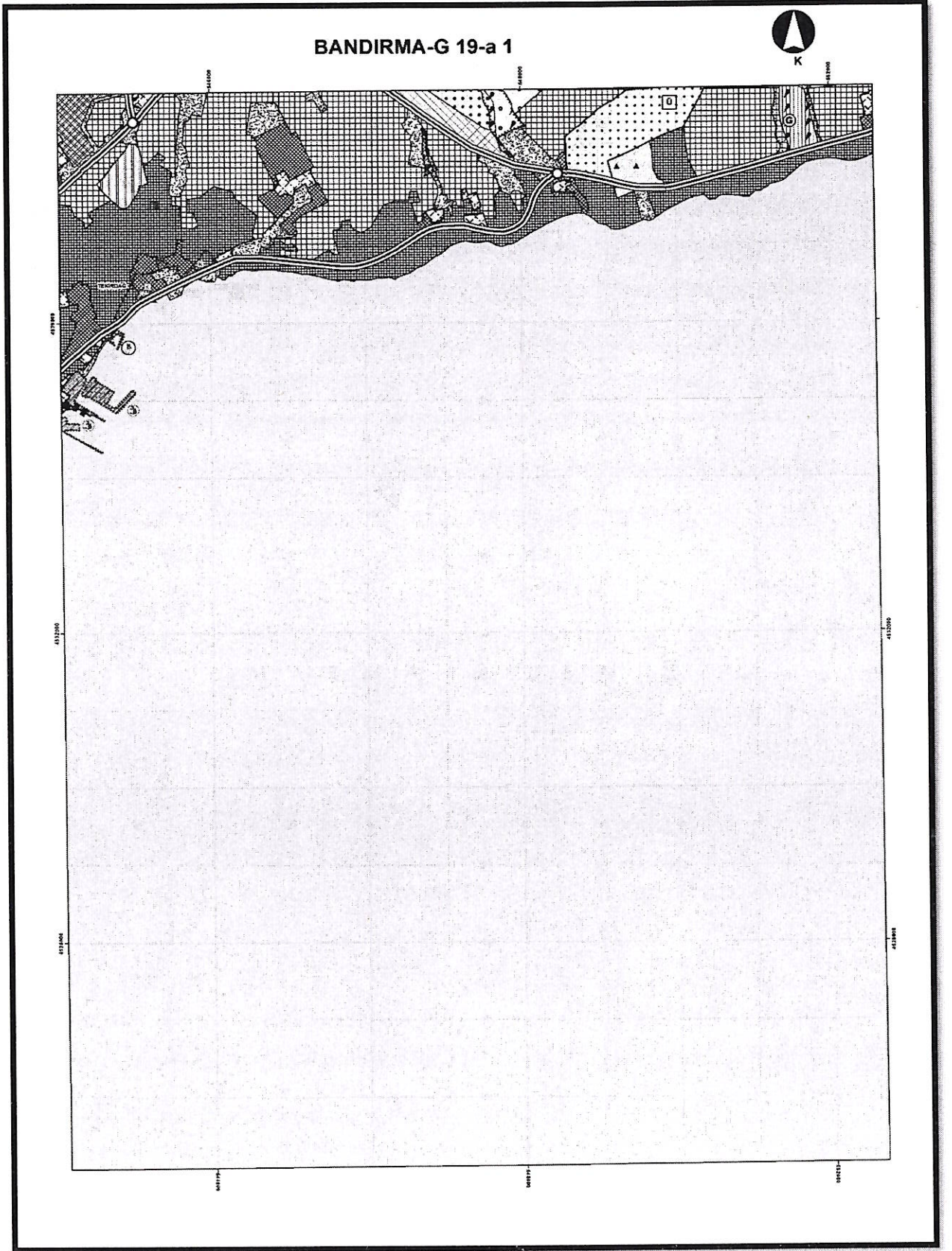
İlçe için belirlenen vizyon doğrultusunda oluşturulan amaçlara göre verilen plan kararları dışında Tekirdağ İl bütününün sürdürülebilir gelişimi için belirlenen amaçlar ve bu kapsamda verilen plan kararları bulunmaktadır. Süleymanpaşa İlçesinde bu kararlar temel olarak tarım sektörünün gelişmesine ilişkindir. Tarım topraklarının korunması ve hayvancılığın geliştirilmesi bu bağlamda önem kazanan konulardır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın plan nüfusu ve sektörel dağılımı incelendiğinde mevcut planların kapasite nüfusu Süleymanpaşa kentinin 2023 Plan hedef nüfusu olacağı görülmektedir.

Harita 3: 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı



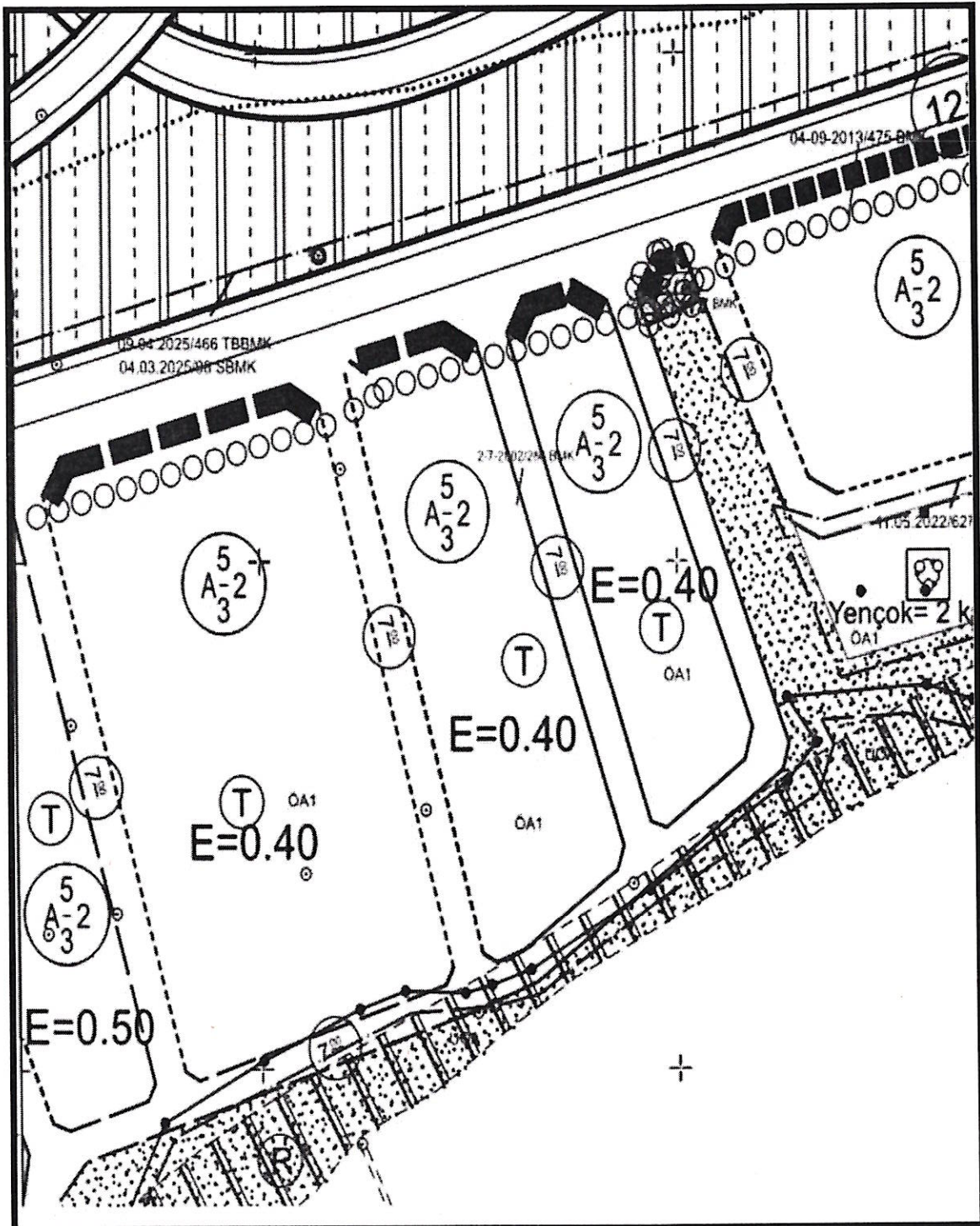
Harita 4: 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı



4. 1/5000-1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM ve UYGULAMA İMAR PLANI

2605 ve 2606 No'lu taşınmazlar Süleymanpaşa İlçesine ait Mer'i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu Konut Alanında kalıyor. Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır.

Harita 5: 1/1.000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı



5. KURUM GÖRÜŞÜ



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı
Yazı İşleri Şube Müdürlüğü



Sayı : E-43469078-045-511275
Konu : İmar Planı Değişikliğine Ait Kurum Görüşü
(Gazioglu Mahallesi, 2605 ve 2606
Parseller)

16.05.2025

Sayın Metin ÖZTÜRK
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Ertuğrul Mah. Orduvî Cad. Şerifoglu Apt. No:17/5 Süleymanpaşa /TEKİRDAĞ

İlgi : 08.05.2025 tarihli ve 251020 kurum sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Gazioglu Mahallesi, 2605 ve 2606 No.lu Parsellerin ortasından geçen 7 metrelik yaya yolunun kaldırılarak 2606 parselin sağ tarafından yine kendi parsel içinden geçecek şekilde düzenlenmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması planlandığı belirtilerek, bu çerçevede İmar Planı Değişikliği çalışmalarına esas olmak üzere Kurum görüşümüzün verilmesi istenilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Bahse konu taşınmazlarda yapılması planlanan imar planı değişikliği için 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine, Mer'î 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 07.04.2025 tarihli Genelge hükümleri ile Süleymanpaşa Belediyesinden alınacak kurum görüşüne uygun olarak imar planı değişikliği talebi dosyalarının hazırlanması gerekmekte olup bu doğrultuda mülkiyet sahibince hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği için ilgili dosyanın öncelikle Süleymanpaşa Belediye Meclisinin ve ardından Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulması gerekmektedir." şeklinde,

Afet İşleri Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce,

"1- 03/05/2007 tarihinde onaylanan Tekirdağ Belediyesi Kent Ve Mücavir Alanının Revize İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Amaçlı (Sondajlı) Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda bahsi geçen alan Önemli Alan - 1 (ÖA1) de kalmaktadır.

"Önemli Alan - 1 (ÖA-1) olarak ayrılan kesimlerde kalın bir alüvyon, sığ yeraltı suyu ve sıvılaşma riski mevcuttur. Özellikle temel ortamının karakteristik taşıma gücü düşüklüğüne ve gerek temel ortamında gerekse yakın çevresinde teknik etkilenme ve duraysızlık sorunları türünden güvensiz durumlara karşılaşılmasına neden olabilecek yeraltı suyu varlığına bağlı olarak ortaya çıkan genel sorunların ve bunların giderilmesine yönelik olarak alınacak önlemler ile bu doğrultuda uygulanacak yöntem ve tekniklerin, parsel bazındaki uygulamalar öncesinde projelendirilmesi için kazı işlerine geçilmeden, ilgili alan ve yakın çevresini kapsayan olası zemin problemlerine karşı çözüm getirecek sondajlı mühendislik jeolojisi ve jeoteknik etütlerinin yapılması zorunludur. Ayrıca Önemli Alan - 1 (ÖA-1) olarak ayrılan kesimlerde mevcut yapıların güvenliliğinin bu projede saptanan riskler açısından yeniden ve parsel ayrıştırmada tetkiki sonunda tanımlanacak gerekli yapı ıslah projelerinin uygulattırılması yerinde olacaktır" denilmektedir.

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

3-Doğabilecek her türlü sorumluluğun tarafınıza ait olması kaydı ve şartıyla; yürürlükteki tüm kanun,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge Doğrulama Kodu : 8GSG-TAK7-096B

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.tekirdag.bel.tr>

Adres: Atatürk Mahallesi 57. Alay Cad. No:6 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ

Telefon No : (850) 459 59 59

Faks No : (850) 258 62 21

e-Posta : yazisiz@tekirdag.bel.tr

İnternet Adresi : <https://www.tekirdag.bel.tr>

Kep Adresi : tekirdag@bbkzab01.kep.tr

Bölge İmza

Fatma AYAN

Şef

0850 459 59 59 / 3801





T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanlığı
Yazı İşleri Şube Müdürlüğü



yönetmelik, yönergeler ve meri mevzuata, hazırlanmış olan İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve önerilerine uyulması ve önerilen ve alınması gereken tedbir, önlem ve tekniklerin mutlaka yerinde uygulanması, 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,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce, “Yazı ekinde tarafımıza gönderilen ekler incelenmiş olup bahse konu alanda mevcut ya da planlanan yatırımımız bulunmamaktadır.” şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca, “Yapılacak olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği için herhangi bir sıkınca bulunmamaktadır.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Av. Arzu ÇEBİ TOPÇU
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8GSG-TAK7-096B

Belge Doğrulama Adresi : <https://ehyassorgu.tekirdag.bel.tr>

Adres: Atatürk Mahallesi 57. Alay Cad. No:6 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
Telefon No : (850) 459 59 59 Faks No : (282) 258 62 21
e-Posta : yazisun@tekirdag.bel.tr İnternet Adresi : <https://www.tekirdag.bel.tr>
Kep Adresi : tekirdag.bbb@h01.kep.tr

Bilgi İçin:

Fatma AYAN

Şef

0850 459 59 59 / 3803





Sayı : 2025.4000.01 /E.1023
Konu : Kurum Görüşü Hk.

Tarih: 13/10/2025

Sayın METİN ÖZTÜRK
(Cemaliye mh. Eski Hükümet cd. Kurtgöz İş Hanı, No:17, Çorlu/TEKİRDAĞ)
Tel No: 0 532 713 37 99

İlgi :10/10/2025 tarihli ve 708 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda tapu bilgileri verilen adresler, lisans alanı sınırlarımız dışında kalmaktadır. Bilgilerinize rica ederiz

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Ahmet METE

e-imzalıdır
Erdal YILDIRIM

13/10/2025

C.SAVAŞ

Doğrulamak için: <http://ebege.ahlatciholding.com.tr/belgedogrulama.aspx?eO=B5C3A526A3>
Adres : İğrenkoy Mah. Yeşil Vadi Sokak No 3 İş Kapı No 2 ATAŞEHİR/ İSTANBUL
Telefon : 444 0 187
Faks : 354 224 55 35
Web : <https://www.marmaragaz.com.tr/>

Bilgi için Cem SAVAŞ
Uzman

Pin: 34122



CamScanner ile tarandı

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE TEKLİFİ

Süleymanpaşa ilçesi, Gazioğlu Mahallesi, 2605 ve 2606 parsel numaralı taşınmazlar meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır.

Söz konusu alanda 2 parsel Tercihli Kullanım Alanında kalmakla birlikte parseller arasından geçen yol ile birlikte toplu bir uygulama yapmak mümkün olmamaktadır. Söz konusu parsellerde toplu bir uygulama yapmak düzenli bir kentsel alan oluşturmak için plan değişikliğine gidilmiştir.

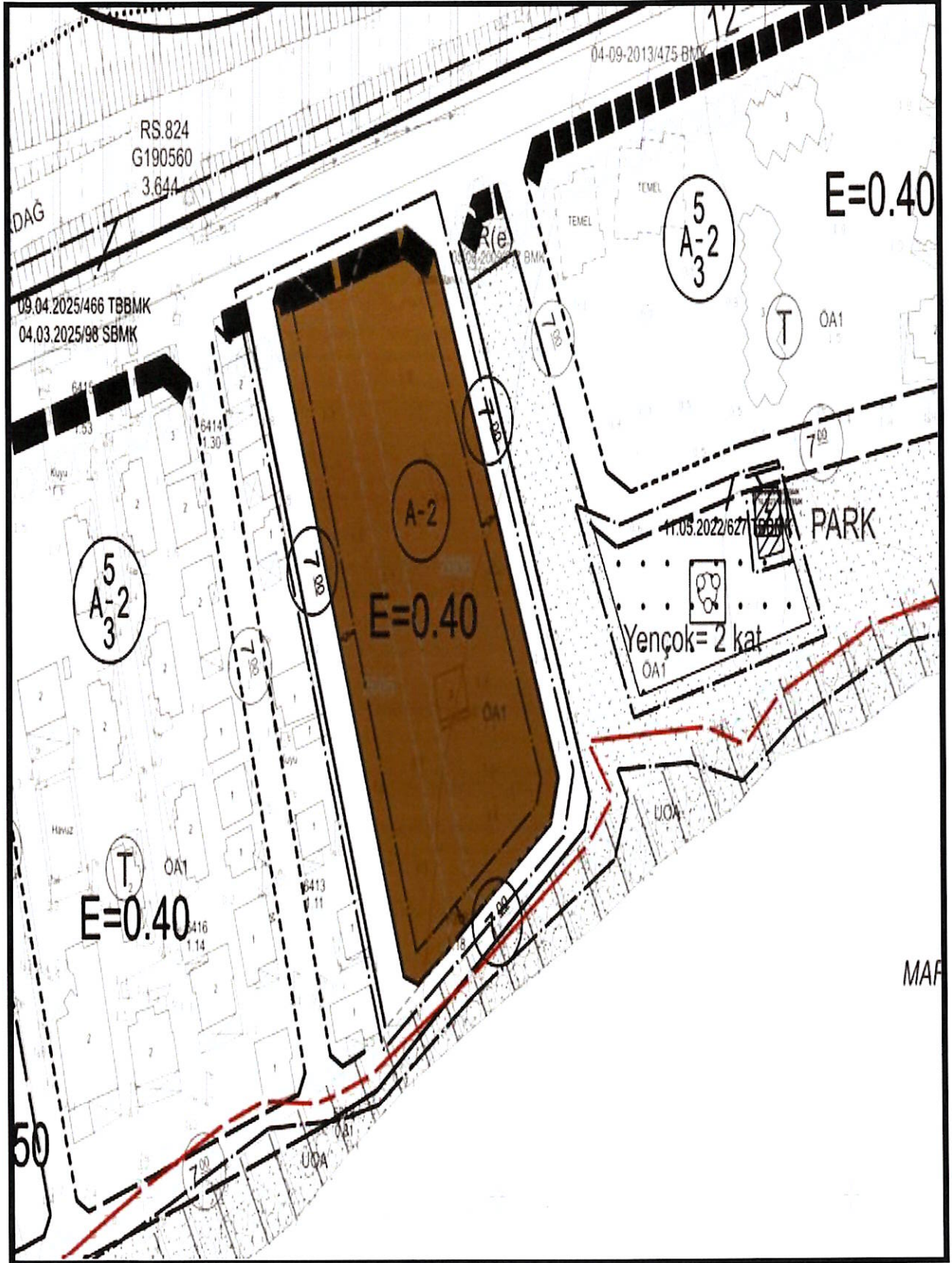
Yapılan plan değişikliği ile parsellerin ortasından geçen 7 metre genişliğinde ki yol parsellerin batısına alınmış meri planda ki yol alanı da Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

Yapılan Plan değişikliğinde Meri Plandaki Tercihli Kullanım Alanı yapılaşma Koşulları aynen korunmuş ve Ayırık Nizam, 2 Kat, Emsal=0,40 olarak önerilmiştir.

Ada bütününde her cepheden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Yol dokusunda her ne kadar değişiklik yapılmış olsa da Plandaki yol sürekliliği aynen korunmuş 7 metrelik yolun sürdürüle birliği sağlanmıştır.

Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



7.KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Hazırlanan imar planı değişikliği kamu yararı esas olmak koşulu ile hazırlanmış olup, sosyal ve teknik altyapı değerleri plan teklifi kısmında belirtilmiştir. Plan Teklifinin, nüfusu ve yoğunluğu etkilemeyeceğinden dolayı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin güncel EK-2 tablosu Asgari Alan Büyüklüklerine göre sosyal donatı alanları etkilenmemektedir.

Plan Teklifinin konusu Konut alanı olup Konut donatı dengesi korunduğundan dolayı bölgeye olumsuz bir etkisi olmayacak, gün içerisinde yaya ve araç yoğunluğunda artış söz konusu olmayacaktır.

Binaların ihtiyacı olan otopark alanının ise 22.02.2018 tarih ve 30340 Resmi Gazete Sayılı Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda karşılanması yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için ön koşul oluşturduğundan zorunludur. Su, kanalizasyon, doğal gaz vb. altyapı hatlarının plan değişikliği uygulanacak bölgede mevcutta bulunduğundan dolayı bölgeye yeni altyapı hizmeti gerektirmemekte olup herhangi bir olumsuz etkisi olmayacaktır.

Elektrik hatları bölgede mevcut olup, genel hatlar ile bağlantı kurularak altyapı hizmetlerinden faydalanılabileceği değerlendirilmektedir.

8.PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı Süleymanpaşa İlçesi, Gazioğlu Mahallesi sınırları içinde 0 Ada 2605 ve 2606 Parselleri kapsamaktadır.
2. Planlama Alanı içindeki fonksiyon "Konut alanı" ve "Yaya yolu ve Bölgesi"dir.
- 3.Konut alanı içinde Yapılaşma Koşulları Ayırık Nizam, 2 Kat, Emsal=0,40'dır.
- 4.Planlama alanında açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı, plan notları ve mer'i imar yönetmelikleri geçerlidir.

Abdurrahim ULUSOY
(A) Grup Planı
Dip No: 1993 Oda No: 522
Kızılay Mah. Sürer 2 Sk. No: 35/2
Ankara / Ankara
Mithatpaşa V.D.: 890 000 5440
Gsm: +90 533 776 52 27

METİN ÖZTÜRK
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1993 Dip. No: 2
T.C. Kimlik No: 47365411584
metinozturk1990@hotmail.com
Gsm: 0532 713 37 99

H&M PLANLAMA
Gemaliye Mah. Eski Hükümet Cad.
Kurtgöz İş Hanı Kat:1 No:17 Çorlu
Gsm: 0532 713 37 99
Çorlu V.D.: 7130030649
T.C. Kimlik No: 47365411584