# TEKİRDAĞ İLİ, SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ,
# KAYI MAHALLESİ 1451 PARSELE AİT
# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
# PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa ilçesi, Kayı mahallesinde 1/5000 ölçekli F19D-21-D paftasında, kalan yaklaşık 4.821 m²'lik bir alandır. Planlama alanı Kayı Mahallesi sınırları içerisinde, Süleymanpaşa ilçe merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü




## 2. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu 1451 parsel Kayı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

İlgili taşınmazın, bölgenin kalkınmasına katkı sağlaması ve bölgenin potansiyelinin değerlendirilmesi amacıyla yaklaşık 1969 yılından beri Akaryakıt İstasyonu olarak faaliyet göstermektedir. Ancak yıllardan beri faaliyette olan Akaryakıt istasyonun 23.10.1968 tarih ve 723 sayılı Karayolları bölge müdürlüğü İnşaat izni ve 21.10.1969 tarihli ve 634 sayılı Karayolları Bölge Müdürlüğü İşletme ruhsatı bulunmasına rağmen İmar Planlarında işli olmamasından dolayı yeni mevzuata uygun plan yapılması gerekliliği oluşmuştur.

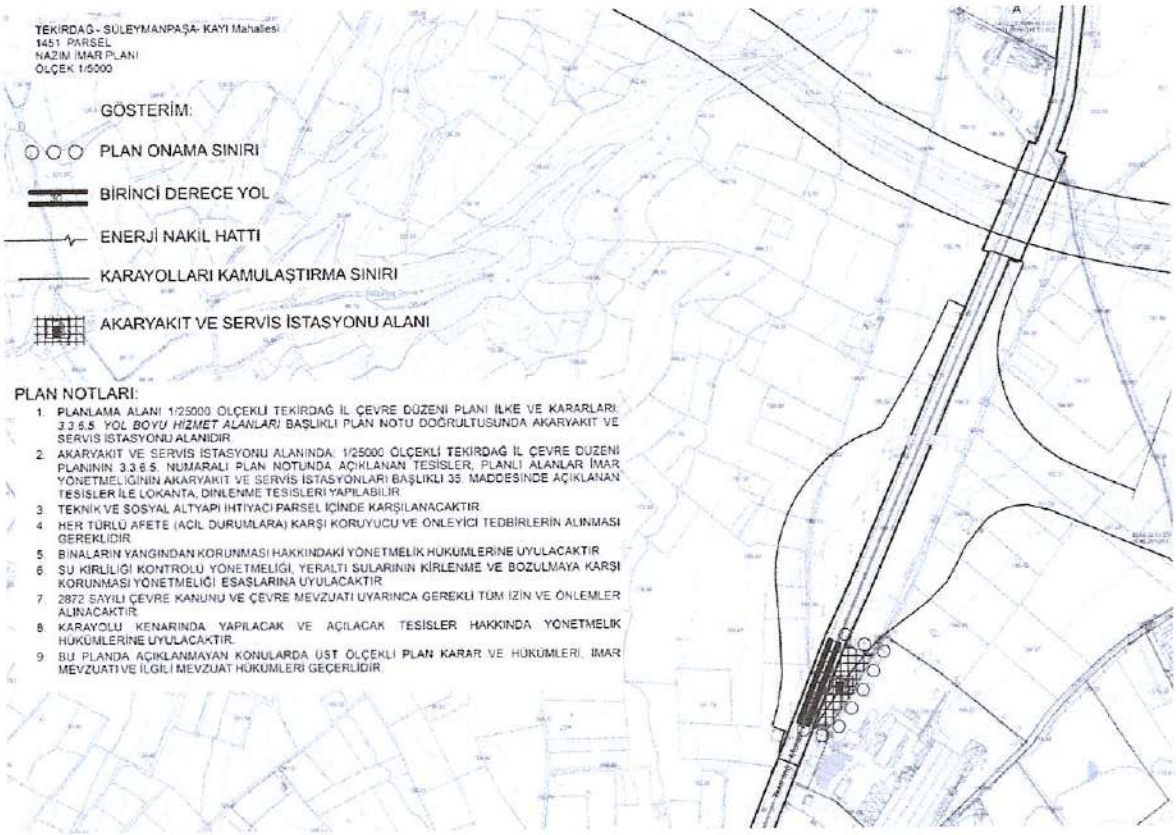
## 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına konu olan parsel Akaryakıt Satış İstasyonu, Yönetim Binası, Hava Pompası ve Akaryakıt Pompaları Niteliğinde ve özel mülkiyettedir. Parsel alanı tapuda 4.281 m2 yüzölçümündedir.

## 4. MEVCUT İMAR DURUMU

Bahse konu parsel Kayı Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. 1451 numaralı parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda kalmaktadır.

Şekil-2 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı




Kurum, Kuruluş Görüşleri;

**Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 25.04.2025 tarih ve E-43469078-045-502243 sayılı yazısında;**

Yapılan değerlendirme neticesinde; Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca, "Söz konusu taşınmaz üzerine Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,

Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Bahse konu parselin giriş-çıkışının bulunduğu yol Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) yetki ve sorumluluğunda bulunmakta olup, KGM'ye görüş sorulması uygun olacaktır. Bununla birlikte, ruhsat aşamasında Geçiş Yolu İzin Belgesi düzenlenmesi için Belediye Başkanlığımıza başvuru yapılması gerekmektedir." şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Afet İşleri Daire Başkanlığı'nın 21.05.2025 tarih ve E-11751760-115.01-511238 sayılı yazısında;**

Tekirdağ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü' nce 21.03.2025 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda çalışma sahası yerleşime uygunluk açısından "Uygun Alan - (U.A.) olarak gösterilmiştir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir.

6360 sayılı Kanun uyarınca Büyükşehir Belediyesi sınırı İl mülki sınırı olan Tekirdağ İli'nde yürürlükte olan Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ilişkin iş ve işlemler, 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yürütülmektedir.

Bu itibarla; İlimiz, Süleymanpaşa İlçesi, Kayı Mahallesi, 1451 parselde kayıtlı taşınmazda yapılması planlanan Akaryakıt ve Servis İstasyonu ile ilgili olarak, 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı plan notları ile ilgili hükümlere ve Tekirdağ İli 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşüne uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre planlama yapılması hususunda;

**Gazdaş'ın yazısında;**

Söz konusu parsel ve çevresinde şirketimize ait herhangi bir altyapı tesisi bulunmamakta olup ilgili planların düzenlenmesinde kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.

**Süleymanpaşa Kaymakamlığı, İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün E-25865813-129-300371819 sayılı yazısında;**

Akaryakıt ve Servis Istasyonu işletilmek istenilen yerle ilgili yazı ekinde gönderilen mevcut bilgi, belgeler ile proje sahasının kurumumuz yasal yetki, görev ve sorumluluğu çerçevesinde yapılan inceleme ve değerlendirme sonucu;

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 insani tüketim amaçlı sular hakkında yönetmeliğe uygun yeterli içme ve kullanma suyu temin edileceğinin raporda açıklanması,

Tesisten çıkacak atıklar için bertaraf yöntemlerinin belirtilmesi, ve kanalizasyon atıklarının arıtıma tabi tutulmadan alıcı ortama verilmemesi,

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

Atıklarının nasıl bertaraf edileceğinin belirtilmesi,

Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılacak yerin mezarlıklar hududuna mevzuatlarda belirtilen mesafede olması,

Yukarıda belirtilen hususlarda gerekli hassasiyetin gösterilmesi ve Tekirdağ ili 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ana kararlarının, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan yapılması halinde Müdürlüğümüzce bir sakınca olmayacağını bildirir rapordur." denilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda; İlgi (b) yazımızda belirtildiği üzere söz konusu tesise Tekirdağ Valiliği Bayındır ve İskan Müdürlüğünce 09.05.1968 tarihinde Ön İzin Belgesi verildiği ve 21-10-1969 tarihinde ise inşaatının bitirildiği tespit edilerek işletme ruhsatının düzenlediği belirtilmiş olup anılan tesise imar planı yapılması ile ilgili olarak yapılan değerlendirmede; bahse konu parselde mevcut yapıların korunması ve ilave yapı yapılmak istenmesi halinde ise söz konusu parselde yeraltı yakıt tankları ile yapı ve binalar için yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından en az 25 metre geride olması, ayrıca parselin sağında ve solunda 100 metrelik kesimde herhangi bir yol oluşturulmaması, kamulaştırma alanlarında herhangi bir plan kararı alınmaması ile yazınız ekinde belirtilen 09.05.1968 tarihinde Ön İzin Belgesi verildiği ve 21-10-1969 tarihinde ise inşaatının bitirildiği tespit edilerek işletme ruhsatına göre Akaryakıt+LPG ve Servis istasyonu tesisi amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında İdaremizce sakınca görülmemektedir.

**Karayolları Genel Müdürlüğü, Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 12.01.2026 tarih ve E.12408311- 755.01 / 2024769 sayılı yazısında;**

Söz konusu parsel Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğunda yapım çalışmaları devam eden Kınalı-Tekirdağ-Çanakkale-Savaştepe (1915 Çanakkale Köprüsü Dâhil) Otoyolu Kınalı-Malkara Kesimi kamulaştırma sınırlarımıza komşu olup projemiz dışında kalmaktadır.

**Süleymanpaşa Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün E-14370900-115.01.06-236795sayılı yazısında;**

Sunulan Plan değişikliği teklifinin söz konusu alanda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" yapılmak üzere ilgili kurumlardan alınan görüşlere uyulması ve görüşlerde talep edilenleri sağlaması koşulu ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve diğer yönetmeliklere uygun olacak şekilde hazırlanarak öncelikle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi için Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'ne başvurulması, planın onaylanması ve kesinleşmesi neticesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi ile Süleymanpaşa Belediye Meclisine başvurulması gerekmektedir.

**Tekirdağ Valiliği, II Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-33569354-230.04.02-22883596 sayılı yazısında;**

İlgi (c) yazımız ile "Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün 18.02.2008 tarih ve 430 sayılı yazıları ve ekinde bulunan 22.10.1968 tarihli ön izin belgesi, 23.10.1968 tarihli inşaat izin belgesi ve 21.10.1969 tarihli inşaat bitirme ve ruhsat belgelerinden anlaşıldığı üzere, parselde bulunan tarım dışı kullanım 11.03.1989 tarihli "Tarım Arazilerinin Tarım Dışı Gaye ile Kullanılmasına Dair Yönetmelik" tarihinden önce gerçekleşmiş olup; "Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge"nin 11. Maddesi 1. fıkrası kapsamında anılan parselle ilgili Kurumumuzca yapılacak işlem bulunmadığı" yönünde kurum görüşümüz bildirilmiştir.

**Jeolojik Durum:**

Bu çalışma, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Kayı Mahallesi, - adına kayıtlı, F19D21D3A pafta, - ada 1451 parseller, toplam yüzölçümü 4.831,79 m' yüz ölçümüne sahip alanda İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanması istenmektedir.

B u amaca yönelik olarak yerleşim alanında, Jeolojik-Jeoteknik (Temel araştırma sondajları, jeofizik çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri) çalışmalar yapılmıştır. Elde edilen veriler yardımıyla inceleme alanındaki zemin v e kaya birimlerinin mühendislik jeolojisi özellikleri, olası zemin problemleri v e zemin koşulları belirlenerek yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir.

## 6. PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI 1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLKE VE KARARLARI; *3.3.6.5. YOL BOYU HİZMET ALANLARI* BAŞLIKLI PLAN NOTU DOĞRULTUSUNDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANIDIR.
2. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA; 1/25000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANININ 3.3.6.5. NUMARALI PLAN NOTUNDA AÇIKLANAN TESİSLER, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI BAŞLIKLI 35. MADDESİNDE AÇIKLANAN TESİSLER İLE LOKANTA, DİNLENME TESİSLERİ YAPILABİLİR.
3. TSE STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
5. HER TÜRLÜ AFETE (ACİL DURUMLARA) KARŞI KORUYUCU VE ÖNLEYİCİ TEDBİRLERİN ALINMASI GEREKLİDİR.
6. BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, YERALTI SULARININ KİRLENME VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULACAKTIR.
8. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE ÇEVRE MEVZUATI UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİN VE ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
9. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. ALANDA YAPILACAK ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLGİ VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
11. KUVVET AKIM YÖNETMELİĞİNE UYGUN HAZIRLANACAK PROJESİNE DAİR TREDAŞ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINDIKTAN SONRA YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR.
12. BU PLANDA AÇIKLANMAYAN KONULARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİ, İMAR MEVZUATI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Volkan Berkay ÇAKIR
Şehir Plancısı
Eskicami Ortacami Mh. Hükümet Cad.
Belediye İş Merkezi No.22
İç Kapı No.88 Süleymanpaşa / TEKİRDAĞ
Namık Kemal V.D./ T.C. 29677296288

Melike ÖNSAL
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2469