



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TEKİRDAĞ İLİ SÜLEYMANPAŞA İLÇESİ
BARBAROS MAHALLESİ
NAİP-KUMBAĞ YOLU KUZEYİ TARIM ALANLARI

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTALARI:**
G18B09C
G18B14B
**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PAFTALARI:**
G18B09C3C
G18B09C3D
G18B14B1B
G18B14B1C
G18B14B2A
G18B14B2B
G18B14B2C
G18B14B2D

5

22



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	2
1.1 KONUM, MEVCUT DURUM ve MÜLKİYET BİLGİSİ	2
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇE.....	2
3. MERİ PLAN DURUMU	3
3.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	3
3.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	4
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
5. PLANLAMA KARARLARI	7
5.1 PLAN KARARLARI	7
5.3 PLAN NOTLARI	10
5.3.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	10
5.3.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI	10



Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1 KONUM, MEVCUT DURUM ve MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama Alanı Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi Kumbağ-Naip yolu kuzeyinde yer alan muhtelif parsellerde Mevcut İmar Planlarında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Mera Alanı olarak belirlenmiş alanı kapsamaktadır.

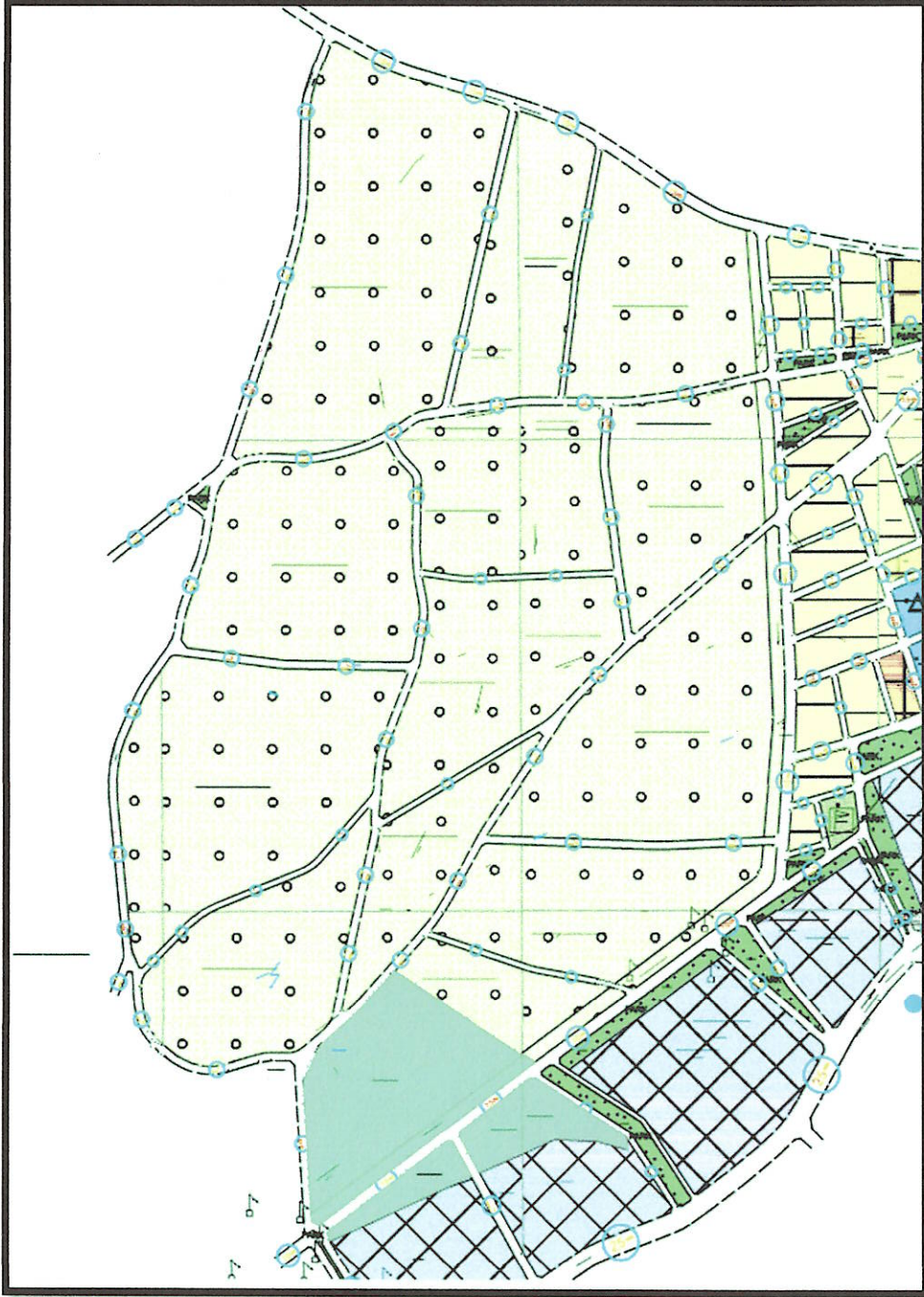
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇE

Sunulan plan değişikliği Barbaros Mahallesi Kumbağ-Naip yolu kuzeyinde yer alan muhtelif parsellerde Mevcut İmar Planlarında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Mera Alanı

olarak belirlenmiş alanın imar planlarından kaldırılarak tarım alanı fonksiyonunun devam etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

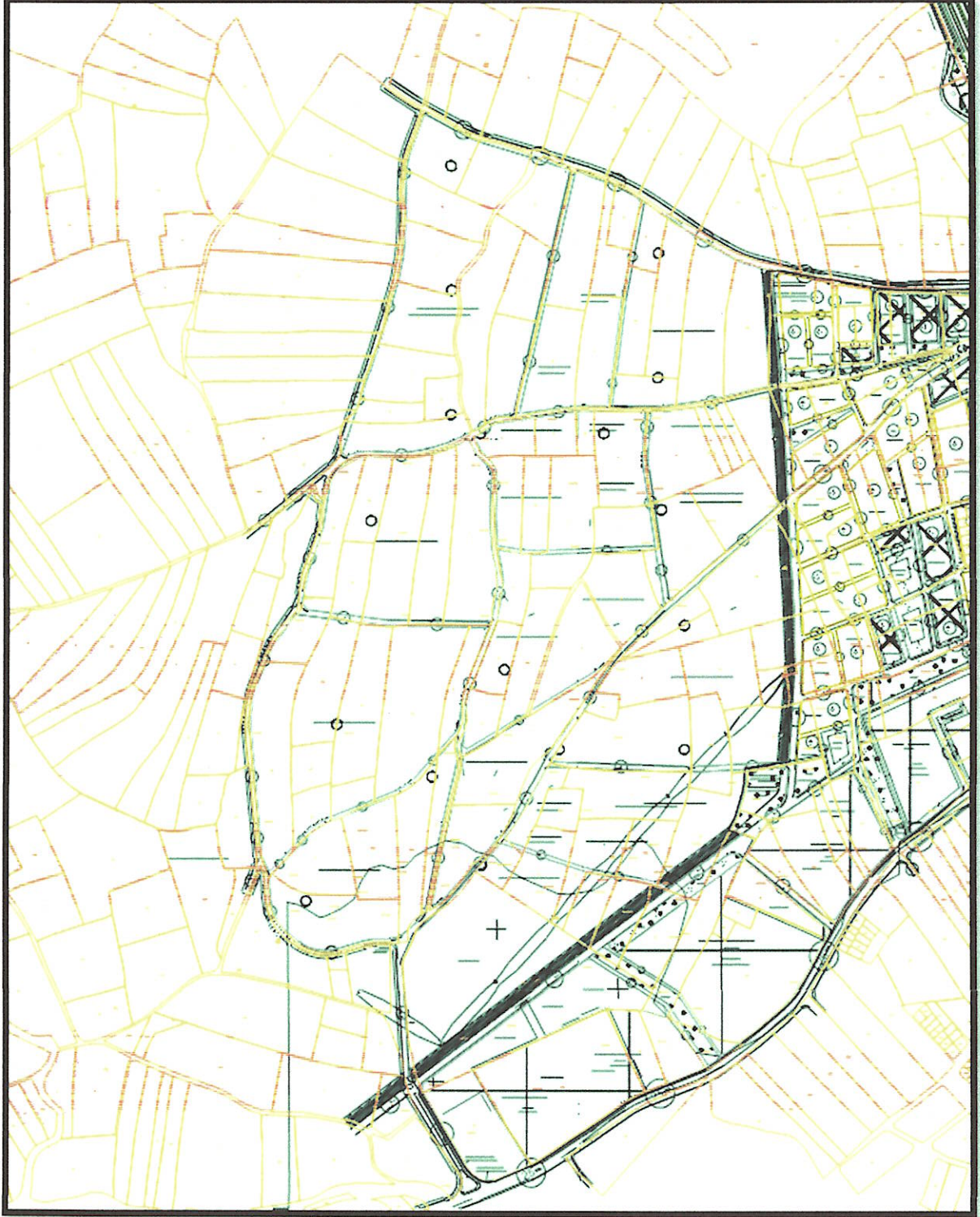
3. MERİ PLAN DURUMU

3.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 2 Planlama Alanı Mevcut Nazım İmar Planı

3.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 3 Planlama Alanı Mevcut Uygulama İmar Planı



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın E-43469078-045-582100 sayılı yazısında,

*Yapılan inceleme ve araştırma neticesinde; Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Afet İşleri Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğümüzce, "24.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış ve Süleymanpaşa Belediyesine de dağıtımı yapılmış olan "Tekirdağ ili, Süleymanpaşa ilçesi, Kumbağ ve Barbaros Mahallelerinde Yaklaşık 1750 Hektar Alanda Yapılacak Olan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Projesi" (Ek-1) yerleşime uygunluk haritasında; *Önemli Alan: 5.1 Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme-oturma-taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (Genel olarak topografik eğimin %0 - %10 arasında olmakla birlikte, şişme değerinin çok yüksek-yüksek olması ve birimlerin yanal ve düşey yöndeki mühendislik özelliklerinin farklılık göstermesinden dolayı, yer yer oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma gibi sorunların beklendiği alanlardır.) *Önemli Alan 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (Genel olarak topografik eğimin %10-70 arasında olmakla birlikte yer yer %0-10 arasında değiştiği kısımların bulunduğu, bu eğime ve kayaçların zemin niteliğindeki rezidüeli ve mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunu yaşanabilecek alanlardır.) içerisinde kalmaktadır. Uygulanacak olan plan değişikliğinde "Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda verilmiş olan sonuç ve önerilere uyulması gerekmektedir." şeklinde,*

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Bu yazının tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda Daire Başkanlığımızca yapılması düşünülen ya da gerçekleştirilmekte olan herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması bulunmamaktadır. Bahse konu imar planı değişikliklerine ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 07.04.2025 tarihli Genelge hükümlerine uygun olarak mülkiyet sahibince hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulması ve adı geçen Genelgeye göre yine mülkiyet sahibince hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ise Süleymanpaşa Belediye Meclisinin ve ardından Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulması gerekmektedir." şeklinde,

Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca, "Söz konusu alanlarda yapılacak olan imar planı değişikliği için Daire Başkanlığımız Yönetmeliğince herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde,



Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce, "Bahse konu alanda yapılmış ya da planlanan yatırımlarımız bulunmamaktadır." şeklinde

görüş bildirilmiştir.

Tekirdağ Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün E-69252577-045.01-336946 sayılı yazısında;

"Söz konusu alanda yapılan incelemede; alanın içme suyu amaçlı su temin edilen baraj/gölet havza koruma alanı içerisinde kalmadığı, bölgede Genel Müdürlüğümüze ait içme suyu ve kanalizasyon hattımızın bulunmadığı, alan ve çevresinde planlanan Atıksu Hattı projemizin bulunduğu anlaşılmış olup bahse konu hatlara ait sayısal veriler yazımız ekinde DWG formatında gönderilmektedir. Hatlarımızın geçtiği güzergahlar, yol kırmızı kotları değiştirilmeden mutlak suretle imar yolu ve yeşil alan olarak korunmalıdır.

Çalışmalar esnasında herhangi bir altyapı tesisine rastlanması durumunda gerekli iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerinin alınıp, altyapı elemanlarının korunması sağlanarak kesinlikle şebeke hattına müdahale edilmemesi, yapılacak çalışmalarda TESKİ Süleymanpaşa İlçe Şube Müdürlüğünden personel ve teknik destek talep edilerek çalışmaların fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Evsel nitelikli atıksu oluşması durumunda, oluşacak atıksuların çevre sorunu yaratmaması için, Çevre Mevzuatı ve 19/3/1971 tarihli ve 13783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan sızdırmaz nitelikteki fosseptikte toplanıp, vidanjörlerle çektilirerek atıksu arıtma tesislerinde bertarafı sağlanmalı ve belgeleri denetimlerde ibraz edilmek üzere saklanmalıdır.

Çalışmalar sırasında, akar ve kuru dere yataklarına müdahalede bulunulmamalı ve hiçbir surette atıksu deşarjı, katı atık, hafriyat vb. dökümü yapılmamalıdır.

Ayrıca; İdaremizin söz konusu faaliyet ile ilgili izin/ruhsat verme yetkisi bulunmamakta olup, yapılacak faaliyete ilişkin; TESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Çevre Mevzuatı ilgili yönetmelikleri ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine, çevre düzeni planlarına, imar planı şartlarına uyulması, yetkili tüm kurumlardan izin/ruhsat alınması gerekmektedir."

şeklinde görüş bildirilmiştir.



Tekirdağ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-33569354-230.99-21528921 sayılı yazısında;

"Mevcut planda plan değişiklik sınırı incelendiğinde; Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak fonksiyonlandırıldığı, çeşitli genişliklerde imar yolu oluşturulduğu ve mera parselinde Mera Alanı olarak fonksiyonlandırıldığı görülmüştür. Plan değişiklik tasarısı incelendiğinde; Plandan çıkarılan alanda tüm fonksiyonların kaldırıldığı ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun Kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ile 4342 Sayılı Mera Kanunu Kapsamında alanlara dönüştüğü görüldüğünden Kurumumuz Mevzuatları Kapsamında Plandan çıkarma değişikliği uygun görülmüştür."

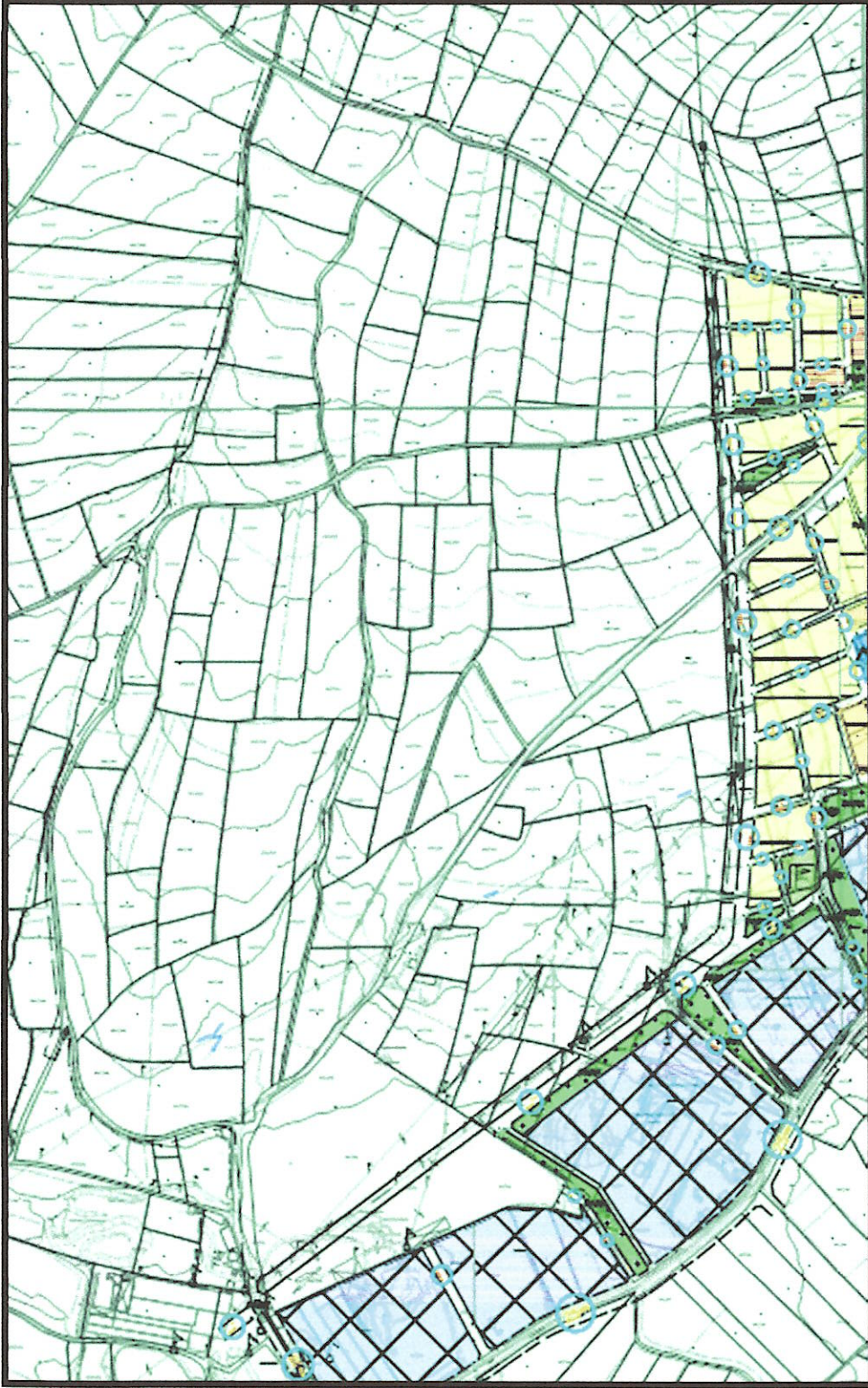
5. PLANLAMA KARARLARI

5.1 PLAN KARARLARI

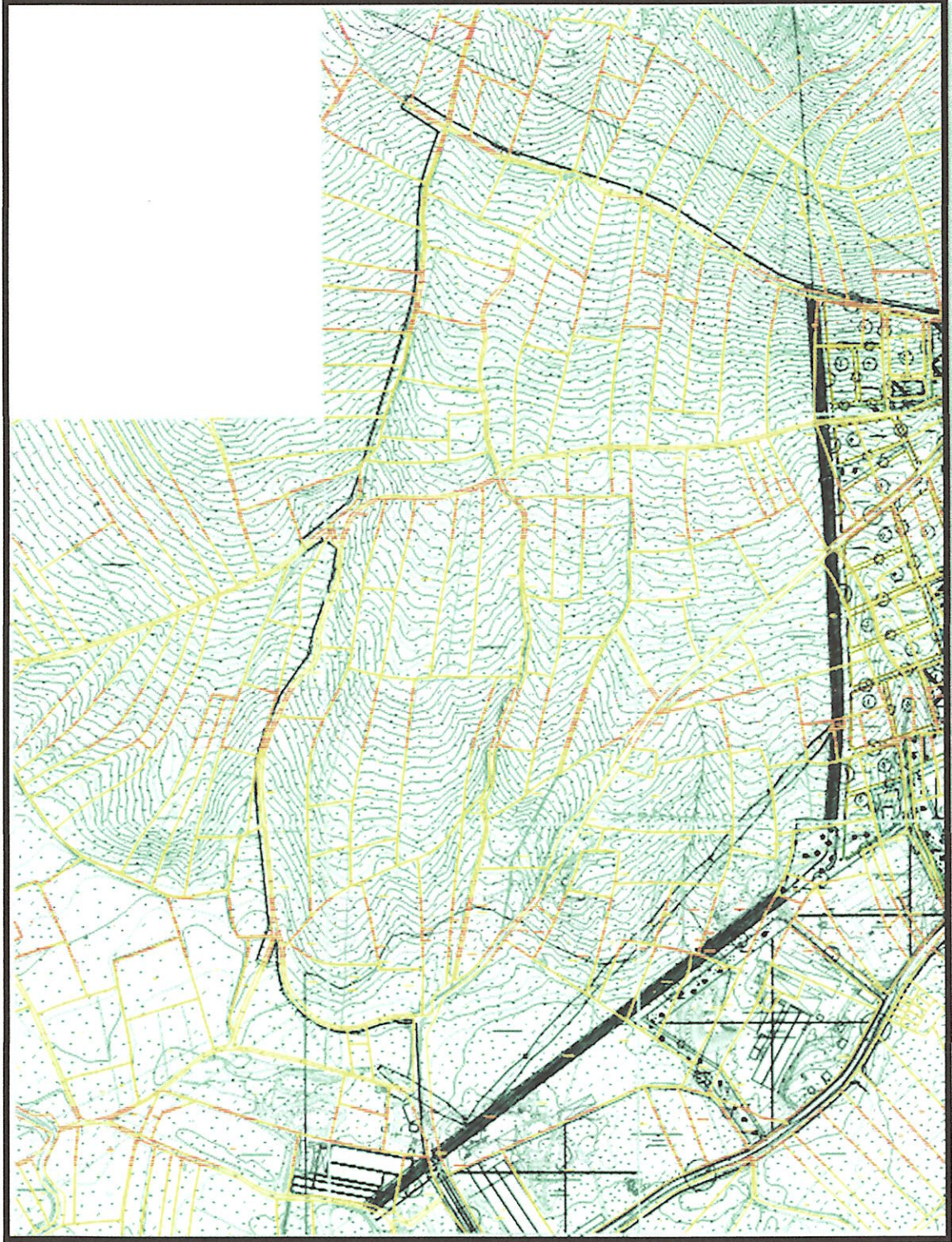
Sunulan plan değişikliği Barbaros Mahallesi Kumbağ-Naip yolu kuzeyinde yer alan muhtelif parsellerde Mevcut İmar Planlarında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Mera Alanı olarak belirlenmiş alanın imar planlarından kaldırılarak tarım alanı fonksiyonunun devam etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Sunulan plan değişikliği kapsamında planlama alanı içerisinde bulunan tarım alanı ve mera alanı fonksiyonuna sahip imar adaları ve imar yolları kaldırılmıştır. Bölgenin tarım alanı olma özelliği korunmuştur.

Başka bir değişiklik bulunmamaktadır.



Şekil 4. Planlama Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği Talebi



Şekil 5 Planlama Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi



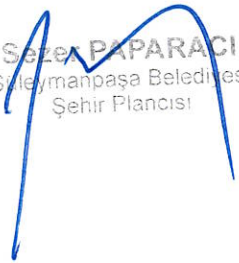
5.3 PLAN NOTLARI

5.3.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA AYKIRI İŞLEM YAPILAMAZ.

5.3.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.


Sezer PAPARACI
Süleymanpaşa Belediyesi
Şehir Plancısı


Levent TURAN
Yüksek Şehir Plancısı