



**TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ,
ENERJİ DEPOLAMA ALANINA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI AÇIKLAMA RAPORU**

2022



İÇİNDEKİLER

HARİTA LİSTESİ	4
ŞEKİL LİSTESİ	5
GİRİŞ	6
• İŞİN TANIMI	6
• TANIMLAR	6
• YASAL DAYANAK	7
• AMAÇ-KAPSAM	8
• YÖNTEM	8
1 PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	10
1.1 PLANLAMA ALANI KONUMU VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	10
1.2 İDARİ YAPI VE YÖNETİMSEL BÖLÜNTÜ	11
1.3 ULAŞIM YAPISI	12
2 DOĞAL YAPI	14
2.1 JEOLOJİK YAPI	14
2.1.1 Genel Jeoloji	14
2.1.2 Stratigrafi	16
2.1.2.1 Danişmen Formasyonu(td) :	16
2.1.2.2 Çakıl Formasyonu (tdç) :	16
2.1.3 Yapısal Jeoloji	17
2.2 PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ	20
2.2.1 Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi	23
2.2.2 Deprem Durumu	23
2.2.3 Su Baskını.....	26
2.3 YERLEŞİME UYGUNLUK	26
2.3.1 Uygun Alanlar 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar	27
2.3.2 Önlemler Alan 1.1 (Ö.A 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar	28
2.3.3 Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar	29
2.3.4 Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar	32
2.3.5 Sonuç Öneriler	33



3.....	FİZİKSEL YAPI
35	
3.1	ARAZİ KULLANIM 35
3.2	MÜLKİYET ANALİZİ 42
3.3	SEKTÖREL YAPI..... 43
3.3.1	Hizmet Sektörü 43
3.3.1.1	Kamu Hizmetleri 43
3.3.1.2	Ticaret..... 44
3.3.2	Sanayi Sektörü 44
3.3.3	Enerji Depolama Sektörü..... 44
3.3.4	Enerji Üretim Sektörü..... 45
3.4	TEKNİK ALTYAPI..... 45
3.4.1	Elektrik 45
3.4.2	Su..... 45
3.4.3	Kanalizasyon..... 45
3.4.4	Doğalgaz..... 47
3.4.5	Botaş Güvenlik Sahası 47
3.4.6	Planlama Alanına İlişkin Tarım Görüşü 50
4	PLAN DURUMU..... 55
4.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN POLİTİKALARI VE YAKLAŞIMLARI 55
4.1.1	1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ... 55
4.1.2	1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı 66
4.1.3	1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ..... 74
4.1.4	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI..... 76
4.1.5	1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 80
4.1.6	Enerji Depolama ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik ve Ekonomik Fizibilite Raporu 84
4.2	PLANIN AMAÇ VE HEDEFLERİ 85
4.2.1	PLAN KARARLARI..... 86
4.2.2	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI..... 87



4.2.2.1 Ulaşım	90
4.2.2.2 Mevcut Konut Alanları	93
4.2.2.3 Kentsel Çalışma Alanları	93
4.2.2.3.1 İmalathane Tesis Alanı	93
4.2.2.3.2 Sanayi Alanları	95
4.2.2.3.3 Enerji Üretim Alanı	97
4.2.2.3.4 Akaryakıt Depolama Alanı	100
4.2.2.4 Sağlık Tesisleri Alanları	102
4.2.2.1 Cami Alanları	103
4.2.2.2 Ticaret Alanları	104
4.2.2.3 Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları	104
4.2.2.4 Otopark Alanları	106
4.2.2.5 Teknik Altyapı Alanı	106
4.2.2.6 Belediye Hizmet Alanı	108
4.2.2.7 İdari Hizmet Alanı	108
4.2.2.8 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	110
4.2.2.9 Açık ve Yeşil Alanlar	110
4.2.2.10 Botaş Güvenlik Sahası ve Akaryakıt Boru Hatları	112
5 ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ	115
6 MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ ENERJİ DEPOLAMA ALANLARINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI	120

TABLO LİSTESİ

Sayfa No:

Tablo 1: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Kullanımı	622
Tablo 2: Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Kullanımı	711
Tablo 3: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Dağılımı	76
Tablo 4: 1/5.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu	79
Tablo 5: Mevzi İmar Planları Alan Dağılımı	82
Tablo 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımı Tablosu	90



HARİTA LİSTESİ

Sayfa No:

Harita 1:Marmaraereğlisi'nin Ülke ve Bölge İçindeki Yeri.....	10
Harita 2: Planlama Alanının Marmaraereğlisi içindeki Konumu.....	11
Harita 3: Tekirdağ İli Karayolu Ulaşım Ağı	12
Harita 4: Tekirdağ İli Deniz Ulaşım Ağı.....	13
Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Aksları	14
Harita 6: İnceleme alanı ve Yakın Çevresini İçeren Genel Jeoloji Haritası.....	15
Harita 7: Marmaraereğlisi Civarı Bölgesi Genelleştirilmiş Stratigrafik Kesit.....	17
Harita 8: Kuzeybatı Anadolu'nun Basitleştirilmiş Diri Fay Haritası.....	19
Harita 9: Marmaraereğlisi Çevresindeki Aktif Faylar Ve Yüzey Kırıkları.....	20
Harita 10: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Jeoloji Haritası	21
Harita 11: İnceleme Alanı Jeolojik Kesitlerin Konumu.....	22
Harita 12: Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası	24
Harita 13: Kuzeybatı Anadolu'nun Basitleştirilmiş Diri Fay Haritası.....	25
Harita 14: 1900-2016 Yılları Arasında Oluşmuş Olan MW>4 Aletsel Depremler.....	26
Harita 15: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	27
Harita 16: Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi	37
Harita 17: Dolu Boş Analizi.....	39
Harita 18: Bina Cinsi Analizi	40
Harita 19: Bina Niteliği Analizi	41
Harita 20: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Analizi.....	42
Harita 21: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine ait Enerji Nakil Hatları Analizi.....	46
Harita 22: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine ait Boru Hatları Analizi.....	48
Harita 23: BOTAŞ Güvenlik Sahası Analizi.....	49
Harita 24: Planlama Alanına Ait Tarım Dışı Kullanım İzinleri Analizi	52
Harita 25: Dere Alanları Analizi	54
Harita 26: 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı	55
Harita 27: 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği	58



Harita 28: 23.10.2013 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	59
Harita 29: 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği	61
Harita 30: 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı.....	68
Harita 31: 08.10.2015 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği	70
Harita 32: Mevzi İmar Planları.....	83
Harita 33: Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Kullanımı	
Harita 34: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımı	89
Harita 35: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Yol Şeması.....	92
Harita 36: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Şeması	94
Harita 37: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Sanayi Alanları Şeması.....	96
Harita 38: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Enerji Üretim Alanı Şeması.....	99
Harita 39: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Enerji Depolama Alanı Şeması.....	101
Harita 40: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Eğitim ve Sağlık Alanı Şeması	102
Harita 41: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ticaret ve Akaryakıt İstasyonu Şeması	105
Harita 42: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Otopark Alanı Şeması.....	107
Harita 43: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teknik Altyapı Alanı Şeması.....	
Harita 44: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hizmet Alanları Şeması.....	109
Harita 45: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açık ve Yeşil Alan Şeması	111
Harita 46: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Boru Hatları Analizi	113
Harita 47: BOTAŞ Güvenlik Sahası Analizi.....	114

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No:</u>
Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Enine Jeolojik Kesitler	22
Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Enine Jeolojik Kesitler	23
Şekil 3: Arazi Kullanım Analizi.....	36
Şekil 4: Yapılaşmış Alan Analizi	38
Şekil 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Analizi Alansal Dağılımı	43



GİRİŞ

• İŞİN TANIMI

Bu plan Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi Kamaradere ve Sultanköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 673 ha büyüklüğündeki alanda, 09.10.2019 tarih ve 890 sayılı, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan Marmaraereğlisi Enerji Depolama Alanlarına Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması işidir.

• TANIMLAR

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5'inci, 8'inci ve 44'üncü maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci maddesine dayanılarak hazırlanan “*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*” hükümlerinde; Nazım İmar Planı aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

“**MADDE 4 – (1)** Bu Yönetmelikte geçen;

c) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,

İ) Nazım İmar Planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder.”



- **YASAL DAYANAK**

Plana hukuki dayanak olarak 3194 sayılı sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi, 644 sayılı KHK'nın 7/3 maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi kabul edilmiştir. Plan yapım sürecinde 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri gereği çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Plan paftaları ve raporları, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci maddesine dayanılarak hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ve belirtilen tanımlar, esaslar, standartlara uygun olarak hazırlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu;

“Madde 8 - Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.”

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname;

“Madde 7 – (1) Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün görevleri şunlardır:

a) Yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına yön veren, her tür ve ölçekte fiziki planlara ve uygulamalara esas teşkil eden üst ölçekli mekânsal strateji planlarını ve çevre düzeni planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak hazırlamak, hazırlatmak, onaylamak ve uygulamanın bu stratejilere göre yürütülmesini sağlamak.

3) Birinci fıkranın (a) bendinde belirtilen ulusal ve bölgesel nitelikteki fiziki planları Bakanlık yapar, yaptırır ve onaylar. Büyükşehir belediyeleri sınırları içerisindeki çevre düzeni



planlarını büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan illerde ise Bakanlık yapar, yaptırır ve onaylar.”

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu;

“Madde 7: Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.”

• **AMAÇ-KAPSAM**

Bu plan Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Kamaradere ve Sultanköy Mahallesi sınırları içinde yer alan sınırları 22.08.2011 onay tarihli 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planıyla belirlenen Enerji Depolama Alanına yönelik mahkemelerce verilen iptal kararları da göz önünde bulundurularak planlama alanındaki plan kararlarının yeniden düzenlenmesi, alt ölçekli planlara referans teşkil edecek plan kararları oluşturulması, planlama alanındaki arazi kullanım kararlarının, değişen veriler ve mevcut durum dikkate alınarak doğal, yapay ve yasal eşiklere göre yeniden düzenlenerek bölgedeki proje ve yatırımlara sağlıklı bir şekilde yön verilmesi amaçlanmıştır.

• **YÖNTEM**

22.08.2011 onay tarihli 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planıyla belirlenen Enerji Depolama Alanına yönelik süreç içerisinde yapılan tarihli 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı değişikliklerine mahkemelerce iptal kararlarının verilmiş olması planlama alanı içerisinde 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı değişikliğinin yapılması zorunluluğunu doğurmuştur. Bununla birlikte sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak, imar mevzuatı bakımından kontrolü sağlamak ve planlı bir şekilde yönetmek ve denetlemek



amacıyla planlama sınırları içinde koruma kullanma dengesini kuracak, stratejik kararların, genel arazi kullanım kararlarının verildiği Nazım imar planı hazırlanmıştır. Hazırlanan nazım imar planı uyarınca planlama sınırları içinde yapılaşmaya ilişkin detayların belirlenmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacaktır.



1 PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1 PLANLAMA ALANI KONUMU VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanı; Marmara Bölgesi, Tekirdağ ili, Marmaraereğlisi ilçesi, Kamaradere ve Sultanköy Mahallesi sınırları içinde 41°00'00" Kuzey, 27°57'34" Doğu koordinatlarında yer almaktadır. Marmaraereğlisi; ilin doğusunda Marmara kıyısında yer alan ilçelerinden biri olup kuzeyinde Çorlu ilçesi, doğusunda İstanbul İline bağlı Silivri ilçesi, batısında ise Süleymanpaşa İlçesi bulunmaktadır.

Harita 1: Marmaraereğlisi'nin Ülke ve Bölge İçindeki Yeri



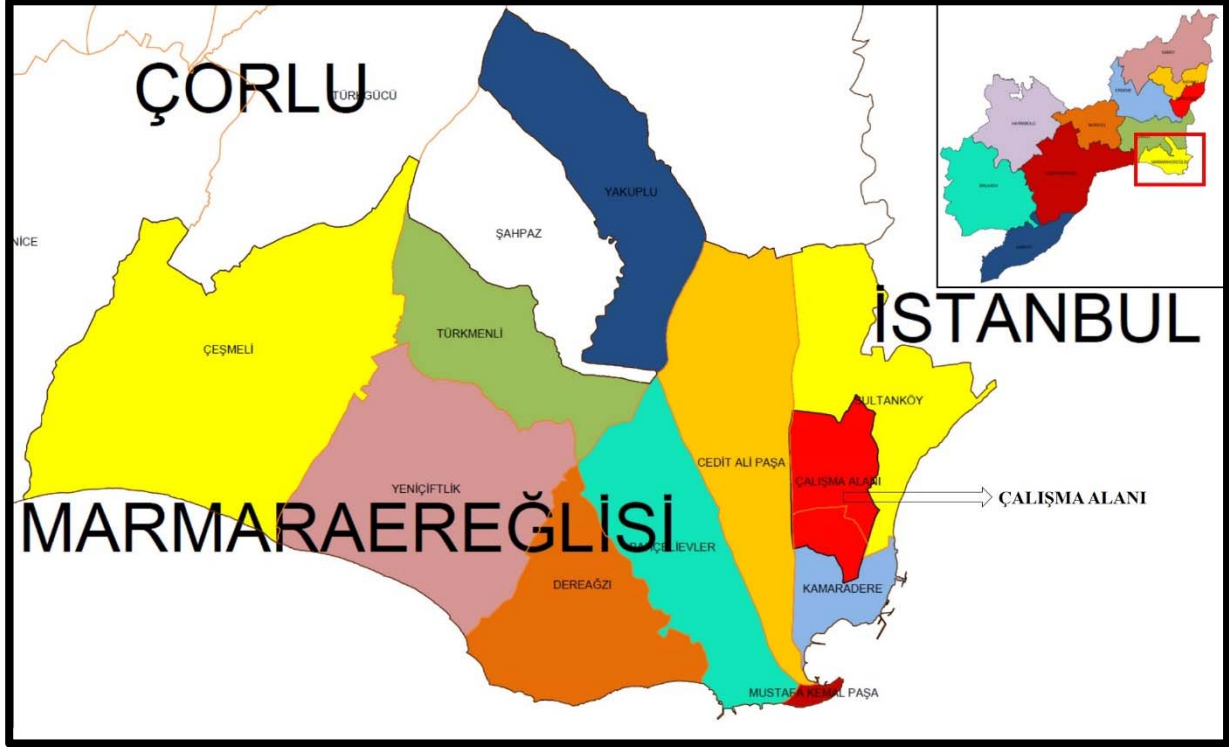
Kaynak: Ofis Çalışması

Kamaradere ve Sultanköy Mahalleleri Marmaraereğlisi'nin en doğudaki mahallesidir. Sultanköy Mahalle sınırı aynı zamanda Tekirdağ- İstanbul il sınırını oluşturmaktadır. Çalışma



Alanının kuzeyinde Çorlu ilçesine bağlı Seymen mahallesi, batısında Cedit Ali Paşa mahallesi, doğusunda İstanbul İline bağlı Gümüşyaka mahallesi, güneyinde ise Marmara Denizi yer almaktadır.

Harita 2: Planlama Alanının Marmaraereğlisi içindeki Konumu



Kaynak: Ofis Çalışması

Planlama alanına Ulaşım E-84 (İstanbul-Tekirdağ) Karayolundan ve D-567 (Marmaraereğlisi-Seymen) Karayolundan sağlanmaktadır. Planlama Alanın kuzeyinde ve batısında tarım alanları, doğusunda Kınıklı Deresi ve konut alanları ve güneyinde ise ikinci konut alanlarından oluşan konut alanları ve BOTAŞ tesisleri bulunmaktadır.

1.2 İDARİ YAPI VE YÖNETİMSEL BÖLÜNTÜ

Tekirdağ ili, Marmara Denizi'nin kuzeyinde, İstanbul ve Çanakkale illeri arasında yer alan, doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında Edirne, güneyinde Marmara Denizi ile çevrili 6.313 km² yüzölçümüne sahip bir ildir. İlin 11 ilçesi bulunmakta olup 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun doğrultusunda büyükşehir olmuştur.



Marmaraereğlisi ilçesi 19/6/1987 tarih ve 3392 Sayılı 103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun ile bağlı bulunduğu Çorlu İlçesinden ayrılarak merkezi Marmaraereğlisi Bucak Merkezi olmak üzere ilçe statüsü kazanmıştır. Sultanköy Mahallesi ise 1999 yılında yapılan yerel seçimlerle beraber bağlı bulunduğu Marmaraereğlisi Belediyesinden ayrılarak Belde Belediyesi statüsü kazanmıştır.

2014 yılına kadar Belde belediyesi olan Sultanköy Beldesi 2014 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı kanun kapsamında Belde tüzel kişiliği kaldırılmış, 2014 yılı yerel seçimlerinden sonra ise idari yönden Marmaraereğlisi ilçesine bağlı mahalle statüsüne dönüşmüştür.

1.3 ULAŞIM YAPISI

Planlama alanı sahip olduğu topoğrafya ve konum nedeniyle ulaşımın kolay olduğu bir alanda bulunmaktadır.

Harita 3: Tekirdağ İli Karayolu Ulaşım Ağı



Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü Resmi Web Sitesinden Alınmıştır.

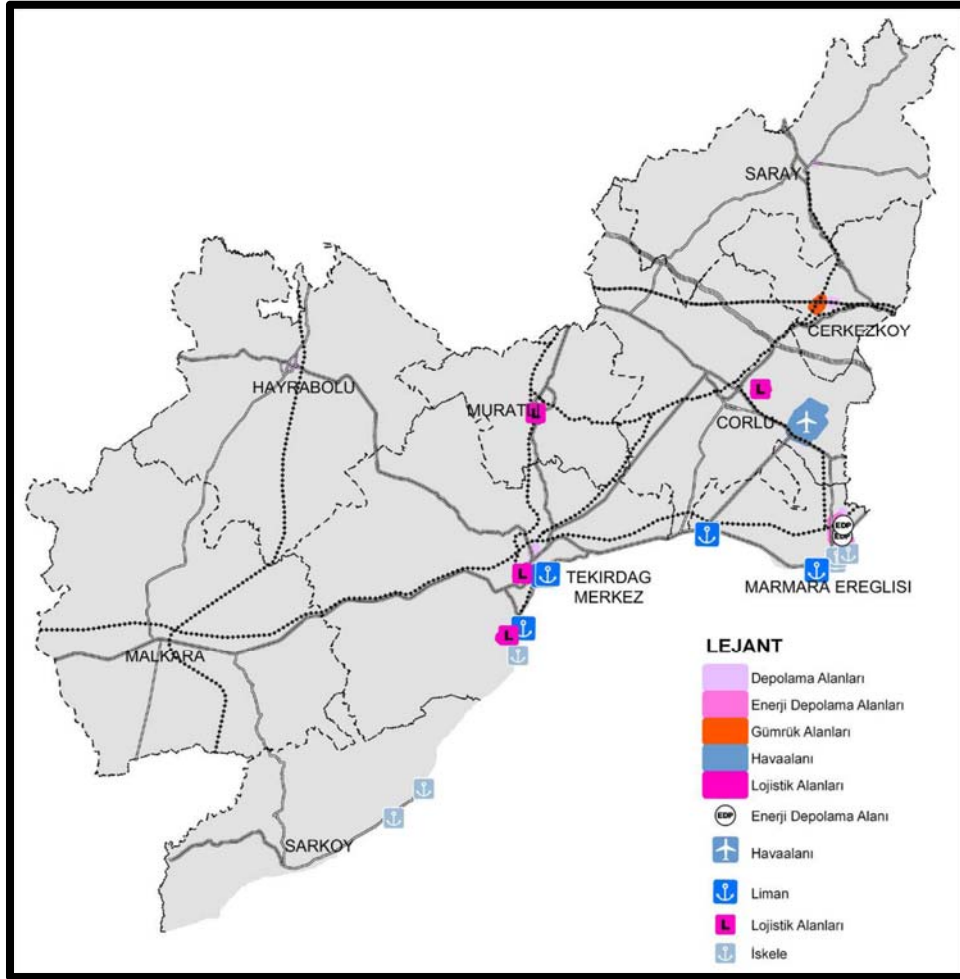
Ülkenin ve bölgenin en önemli ulaşım akslarından olan Tekirdağ-İstanbul Devlet Yolu (E-84) İlçenin içerisinden geçmektedir. Aynı zamanda Marmaraereğlisi-Seymen Karayolu (D-567) İlçeyi İstanbul – Edirne (D-100) karayoluna ve Avrupa Otoyoluna (E-80) bağlanan diğer ulaşım aksıdır.



Planlama alanının Marmaraereğlisi İlçe merkezine uzaklığı 3.5 km, İl merkezine uzaklığı 35 km, Çorlu İlçesine uzaklığı 24 km, İstanbul İline uzaklığı ise 80 km'dir.

İlçenin Güneyinde bulunan Marmara Denizinde yer alan Liman Tesisleri ile deniz taşımacılığı yapılmaktadır. Planlama alanına en yakın limanlar Martaş Limanı ve Botaş limanıdır. İlçe merkezinde bulunan liman ile güçlü ulaşım aksları ile kolay erişimi sağlanmıştır.

Harita 4: Tekirdağ İli Deniz Ulaşım Ağı

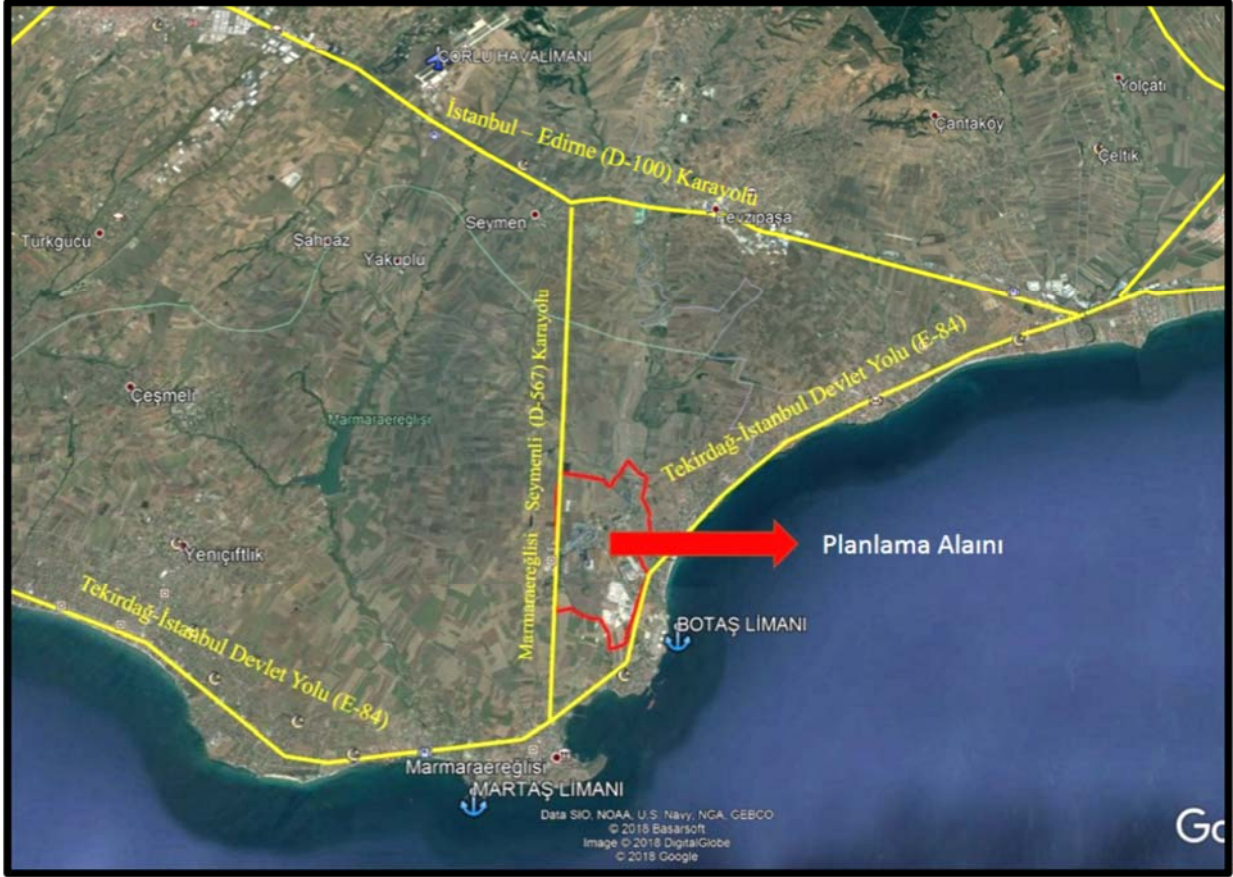


Kaynak: Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporundan Alınmıştır.

Planlama alanına en yakın demiryolu, tren istasyonu ve havalimanı Çorlu ilçesinde yer almaktadır. Planlama alanına en yakın demiryolu, tren istasyonuna uzaklığı 29 km, havalimanına uzaklığı ise 18 km'dir. Planlama alanına en yakın havalimanı ise Çorlu Havalimanıdır.



Harita 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Ulaşım Aksları



Kaynak: Ofis Çalışması

2 DOĞAL YAPI

2.1 JEOLJİK YAPI

2.1.1 Genel Jeoloji

Tekirdağ ili jeolojik olarak Trakya bölgesini doğudan batıya kat eden Ergene Nehri'nin hem kuzeyinde hem de güneyindeki birimleri kapsamaktadır. Genel olarak ilin kuzeydoğusunda paleozoik yaşlı metamorfitle, güneybatısında ise Üst Kretase yaşlı Yeniköy karışığı yüzeylemektedir. Bu temel kayalar üzerine Orta Eosen'den günümüze kadar benzer özellikler sunan çökel kayalar yüzeylemektedir.

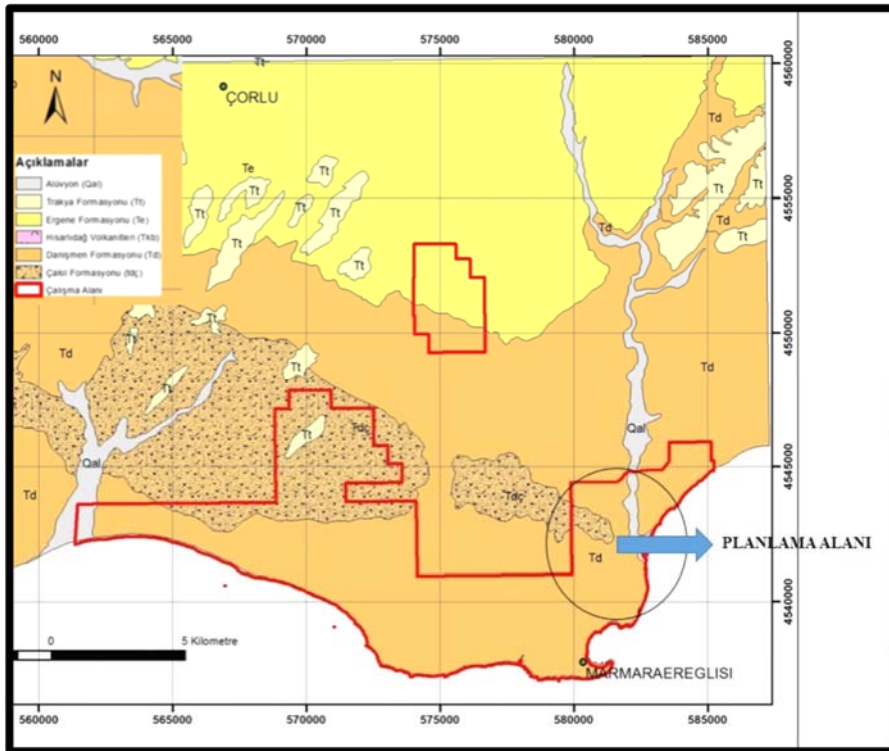
Paleozoyik yaşlı birimler daha çok ilin kuzeyinde yer alıp, Istranca masifinin doğu kısmını oluştururlar. Permian-Triyas yaş aralığında oluşmuş bu birimler Saray ilçesi kuzeydoğusunda yüzeyleyler. En yaşlı birim Tekedere Formasyonu olup, birim biyotitli şist,



granatlı şist, kalk şist merccekleri, kuvars şist, amfibolit, biyotitli gnays, alkali granit ile bu kayaları kesen aplit ve pegmatitlerden oluşur. Bu birimin üzerine ise gnaysik karakterde Kızılağaç metagraniti gelmektedir. Permiyen yaşlı olan birimi yer yer kuvars ve aplit daykları kesmektedir. Kızılağaç metagraniti üzerine ise uyumsuz olarak Şermet kuvarsiti yüzeyler. Birim kuvars, az mika ve feldspattan oluşur.

Marmaraereğlisi civarında bu birimlerin üzerinde altta Orta-Üst Eosen yaşta Gaziköy Formasyonu ile başlamaktadır. Gaziköy Formasyonu üzerinde birbirleriyle geçişli, Üst Eosen yaşta Korudağ ve Keşan Formasyonu yer almaktadır. Keşan Formasyonu üzerinde de geçişli olarak, sırası ile Üst Eosen yaşta Yenimuhacir ve Orta Oligosen yaşta Danişmen Formasyonu bulunmaktadır. Danişmen Formasyonu üzerinde Hisaradağ Volkaniti yer alır ve bunlarında üzerinde uyumsuz olarak, Miyosen yaşta Ergene Grubu gelmektedir. Ergene grubu üzerinde Trakya formasyonu yer almaktadır.

Harita 6: İnceleme alanı ve Yakın Çevresini İçeren Genel Jeoloji Haritası



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu



2.1.2 Stratigrafi

2.1.2.1 Danışmen Formasyonu(td) :

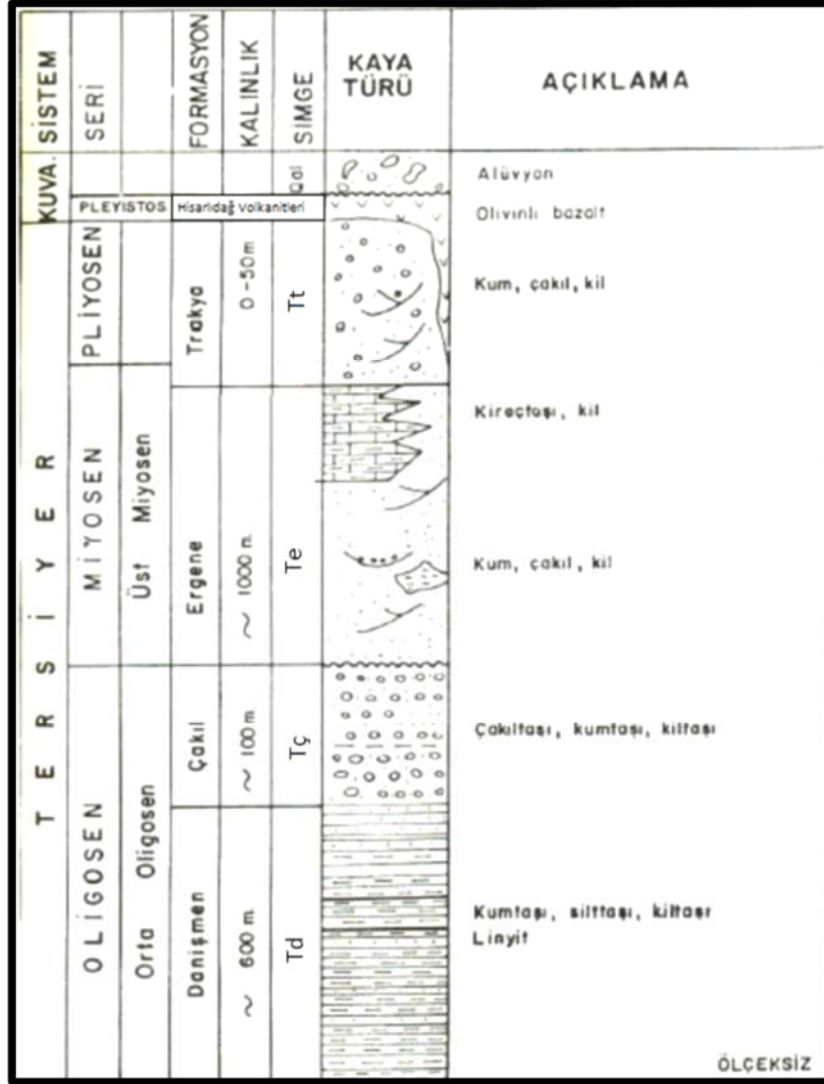
İlk kez de Boer (1954) tarafından isimlendirilen formasyon genel olarak sarı, kahve ,gri renkli, orta - kalın ve belirgin tabakalanmalı kumtaşı - silttaşı - kiltası araldanmasından meydana gelmiştir. Zengin linyit yatakları içeren birim, yer yer tüf arakatlıdır. Kumtaşı, silttaşı ve kiltası katmanlarının yanal dağılımlarında belirgin bir değişme gözlenmez. Formasyonda asimetrik sinusoidal rıppıl marklar ve ender olarak akıntı kökenli çapraz tabakalanmalar gözlenir. Birim içinde bulunan linyitler bataklık ortamı koşullarını yansıtmaktadır. Bu özelliklerden dolayı formasyonu delta, delta düzlüğü çökelleri olarak yorumlamak mümkündür. Danışmen Formasyonu etüd alanınında yüzeyleyen birimdir.

2.1.2.2 Çakıl Formasyonu (tdç) :

Koop ve diğ.(1969) tarafından isimlendirilen formasyon, genel olarak sarımsı kahve renkli, çeşitli boyda iyi yuvarlanmış gnays, granit, şist, serpantin, kireçtaşı, kuvars, radyolarit ve volkanik kayac parçalarını içeren çakıl taşı ile sarımsı beyaz kumtaşı ve yeşilimsi renkli killerden oluşur. Çapraz katmanların sıkça görüldüğü bu birimde çapraz katman özelliği ve tane boyları, bu çökellerin yüksek enerjili ve tek yönlü akıntılarla oluştuğunu gösterir. Bu birim delta üstlerinde gelişen akarsu kanal dolguları olarak yorumlanabilir. Bulunan Elomeryx woodi (det: Saraç, G. sözlü görüşme) fosillerine göre formasyonun yaşı Orta Oligosen olarak kabul edilmiştir. Çakıl formasyonu oligosenin üst seviyelerinde nadiren bulunur.



Harita 7: Marmaraereğlisi Civarı Bölgesi Genelleştirilmiş Stratigrafik Kesit



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

2.1.3 Yapısal Jeoloji

Kuzey Anadolu Fay Hattı (KAF), dünyanın en hızlı hareket eden ve en aktif sağ-yanal atımlı faylarından biridir. Fay tek bir kayma düzlemi olmayıp, birçok parçalardan müteşekkil, 500- 1000 metre genişlikte bir fay zonu halindedir. Doğuda Karlıova ile batıda Mudurnu vadisi arasında doğu-batı doğrultusunda bir yay gibi uzanır. Dünyanın en aktif ve en önemli kırık hatları arasında yer alan Kuzey Anadolu fay zonunun uzunluğu yaklaşık 1200 km dir; genişliği ise 100 metre ile 10 km arasında değişir.

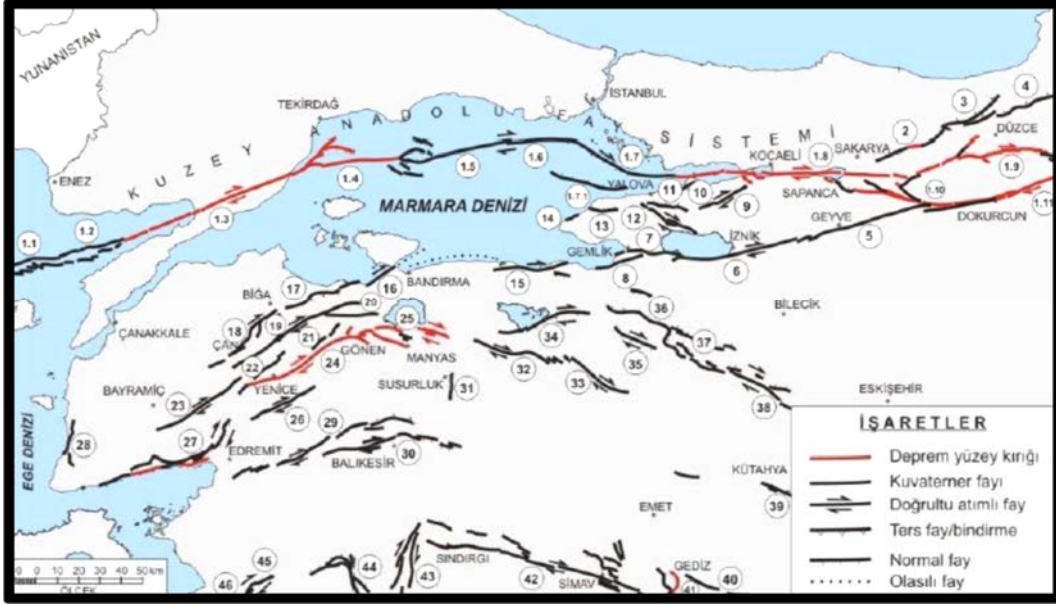


Kuzey Anadolu Fayı'nın Marmara Denizi'nin batısından Saroz Körfezi arasındaki kesimi Ganos Fay Sistemi veya zonu olarak adlandırılır (Yalıtırak , 1996). Ganos Fay Sistemi (GFS), Marmara Denizi'nin batısı ile Kuzey Ege Çukurunu içine alan ana fayın kuzeyinde ve güneyinde bulunan ana faya paralel/ paralele yakın faylardan oluşmuştur. Bu faylar çoğunlukla karada doğrultu atımlı ve bindirme karakterli, deniz alanlarında düşey atımlı obliktir.

İnceleme sahasında örtü nedeni ile yüzeyde kırık sistemi belirlenememiştir. Ancak Marmara Denizi içinden geçen Kuzey Anadolu Fayı'nın etkinliği sahayı tesir altına aldığı düşünülmektedir.

Doğu Marmara Bölgesi'nde KAF, kuzey ve güney olmak üzere iki kola ayrılır. İzmit-Adapazarı koridorunu izleyen kuzey kol D-B yönünde Marmara Denizi'ni katederek Gelibolu Yarımadası üzerinden Saros Körfezi'ne ulaşır. GPS ölçümleri kuzey kolun transformun ana yapısını oluşturduğunu ve bölgedeki yanal levha hareketlerinin esas olarak bu kol tarafından karşılandığını ortaya koymuştur. İzmit Körfezi ile Ganos Dağı arasında fay D-B genel doğrultusunda boydan boya Marmara Denizi'ni kateder. Bu denizde KAF'nın toplam uzunluğu yaklaşık 225 km.dir. Deniz tabanında fay birbirinden topografik eşiklerle ayrılan ve doğudan batıya doğru Çınarcık, Kumburgaz, Orta Marmara ve Tekirdağ olmak üzere sıralanan derin çukurlukları izler veya bunları yapısal ve morfolojik olarak sınırlandırır. Marmara Denizi'nin derin sualtı rölyefini oluşturan bu sualtı yükselimleri ve havzaları KAF'nın geometrisine bağlı olarak gelişmiş büyük boyutlu morfotektonik yapılarıdır.

Harita 8: Kuzeybatı Anadolu'nun Basitleştirilmiş Diri Fay Haritası



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Ganos Fayı'nın doğu ucu hariç bu kesimde KAF doğudan batıya doğru Avcılar, Kumburgaz ve Tekirdağ segmentlerinden oluşur. Avcılar segmenti doğu ucunda 30°'lik sıkışmalı büklüm ile Adalar segmentine bağlanır. Marmara Denizi'ndeki en büyük sualtı topografikyükselimini oluşturan Orta Marmara sırtı bu sıkışmalı büklümde gelişmiştir. Avcılar, Kumburgaz ve Tekirdağ segmentleri Kumburgaz ve Orta Marmara çukurlularını oluşturan çek-ayır havzaların geliştiği gevşemeli sıçramalarla birbirinden ayrılır.

Ganos ve Kumburgaz segmentleri arasında yer alan Tekirdağ fay segmenti Orta Marmara ve Tekirdağ çukurlukları arasında uzanır. K85°D genel doğrultusunda uzanan sağ yönlü doğrultu atımlı bir faydır. Uzunluğu 35 km.dir. Her iki ucundaki atlamalarda gelişmiş havzalarda ikincil faylar geniş bir zona dağılmıştır. Buna karşın, Tekirdağ segmenti çizgisel gidişli dar bir zonda izlenir. 10 km.lik batı ucunda fay Tekirdağ havzasını güneyden sınırlar. Ortalama 1100-1150 metre derinlikteki havza tabanı ile güneydeki kıta yamacı arasında keskin bir morfolojik uyumsuzluk oluşturur. Bu havza doğusunda kalan 25 km.lik bölümü, görelî yüksekliği 600 m.ye ulaşan Batı Marmara sırtını keser ve bir çek-ayır havzası olan Orta Marmara Çukurluğu'nda sonlanır.



Harita 9: Marmaraereğlisi Çevresindeki Aktif Faylar Ve Yüzey Kırıkları



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Tekirdağ Çukurluğu'nun güneybatı köşesinde segment, 15°'lik bir büküm ile Ganos fayına bağlanır. İki segment arasında 7 km uzunluğundaki bükümde sağ yönde aralı-aşmalı, ters eğim atım bileşeni baskın, uzunlukları 1-5 km arasında değişen bir seri fay bulunur. KAF boyunca bir büküm havzası olarak şekillenmiş Tekirdağ havzasının tabanı D-B yönünde 25 km, K-G yönünde ise 8 km genişliğindedir. Güneyinden KAF zonunun ana fayı olan Tekirdağ segmenti ile sınırlanan havza tabanı kuzeyden ise ikincil yapılar niteliğindeki sol yönde aralı-aşmalı normal faylar tarafından sınırlanır. Havza, batıdan ise yapısal ve morfolojik olarak Ganos Fayı'nın kuzeydoğu devamında yer alan ters faylarla sınırlandırılmıştır.

2.2 PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

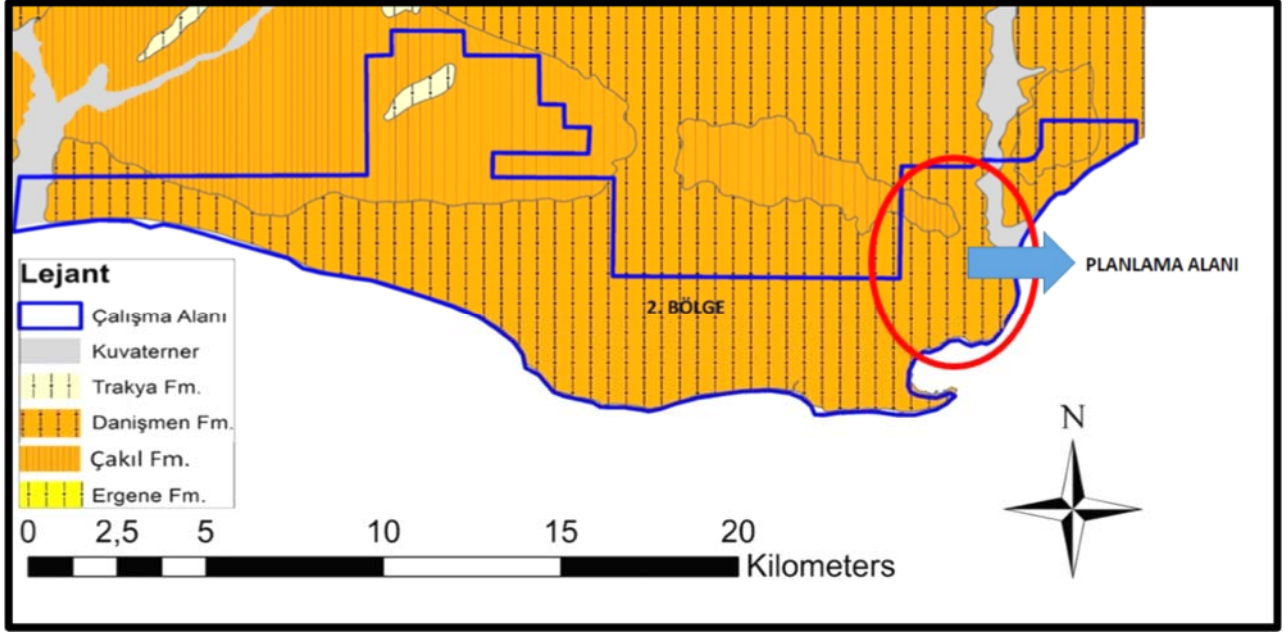
Planlama Alanında gözlemlenen formasyonlar Danişmen Formasyonu ve Çakıl Formasyonu,'dur.

İnceleme alanındaki temel zemini, taşıma gücü parametrelerini ve birim kalınlıklarında meydana gelen değişimleri belirlemek amacıyla bölgede yapılan sondajlardan ve civarda yapılan gözlemsel incelemelerden yola çıkılarak inceleme alanının



jeolojisi özetlenirse; bölgenin büyük kısmında Danişmen Formasyonu ve Çakıl Formasyonu yüzeylemektedir.

Harita 10: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Jeoloji Haritası

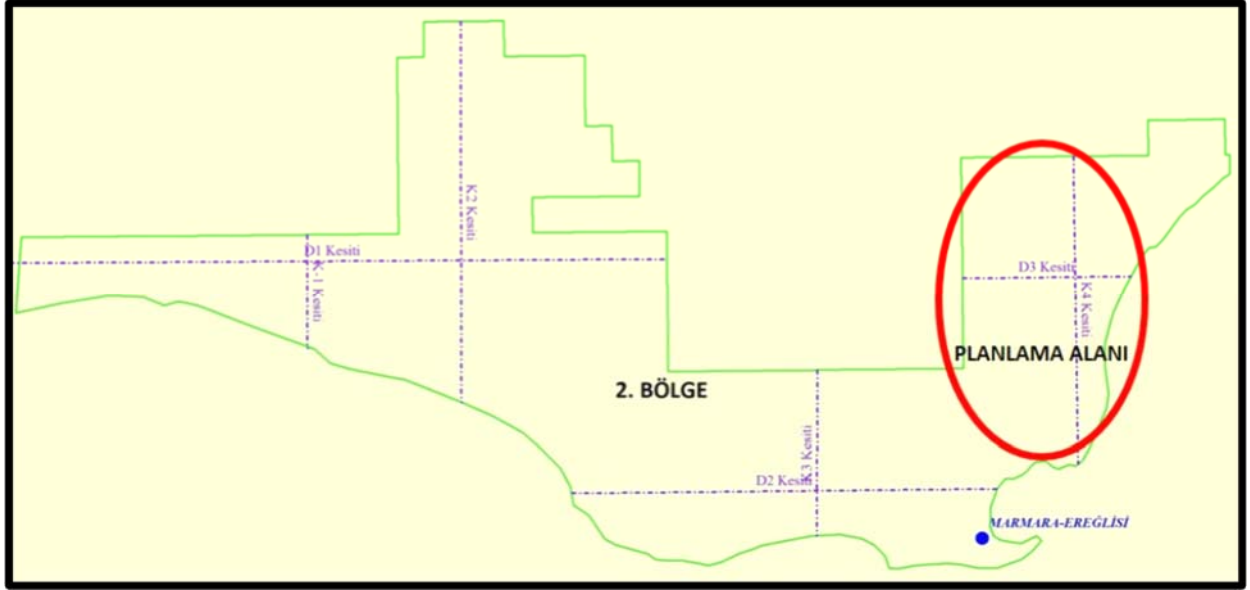


Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

Danişmen Formasyonu inceleme alanında en geniş alanda yüzeyleyen formasyondur. Derinlikleri 15-20 metre arasında değişen 334 kuyuda rastlanmıştır. Bazı kuyularda yüzeydeki alüvyon tabakasının altında Danişmen Formasyonu gözlenmiştir. Danişmen Formasyonu rezidüeli yer yer 17 metre kalınlığa varmakta olup, 1. Bölgede kumtaşı ağırlıklı, 2. Bölgede mavi renkli siltli kiltası çoğunlukta olmak üzere yer yer kumtaşı ve silttaşı olarak gözlenmiştir.

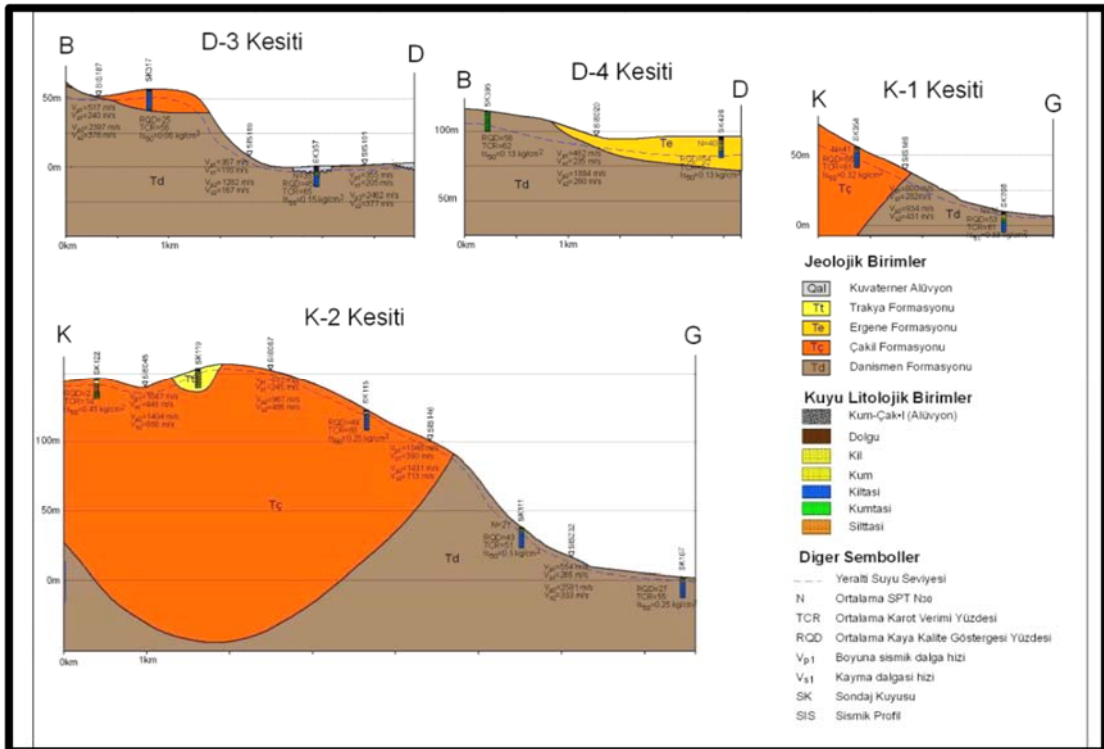


Harita 11: İnceleme Alanı Jeolojik Kesitlerin Konumu



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

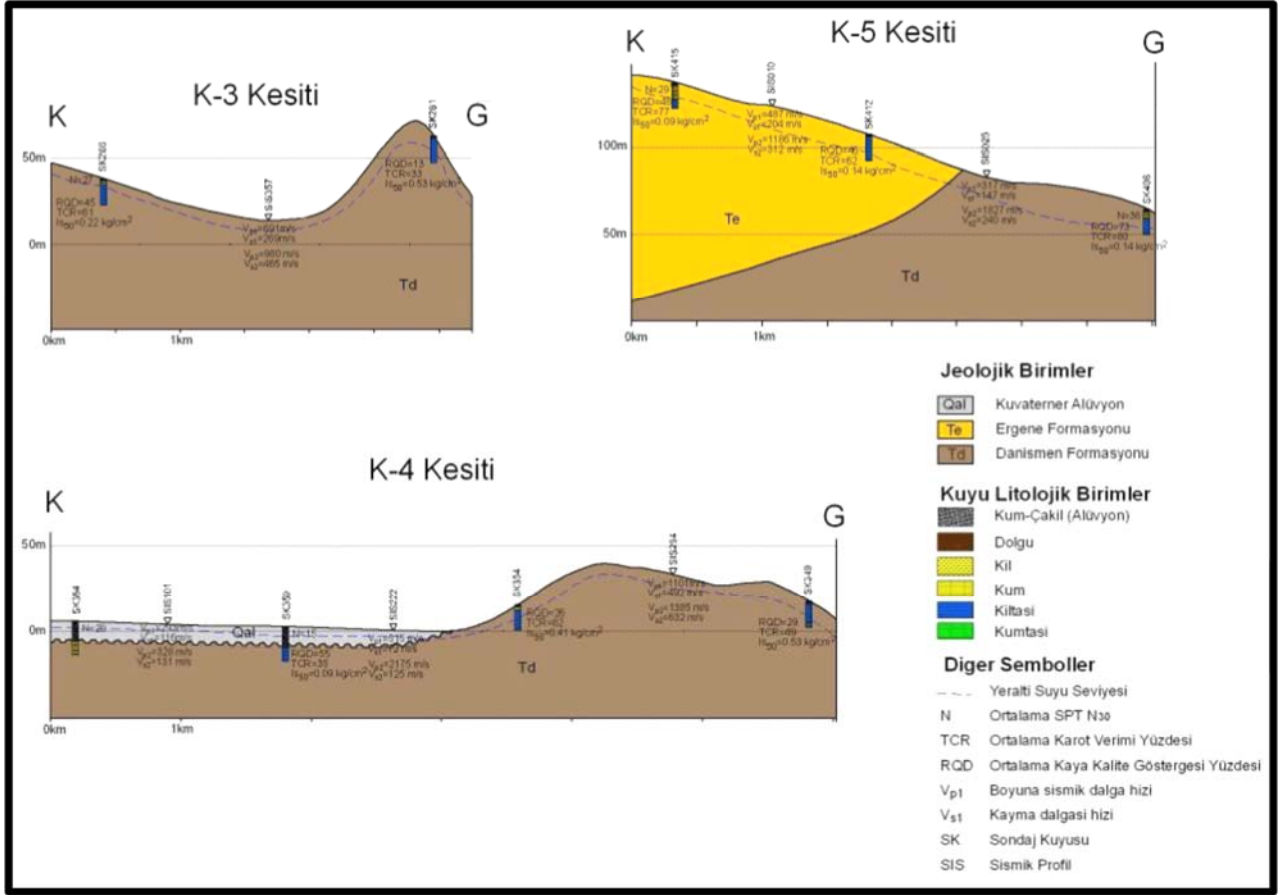
Şekil 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Enine Jeolojik Kesitler



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu



Şekil 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Enine Jeolojik Kesitler



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

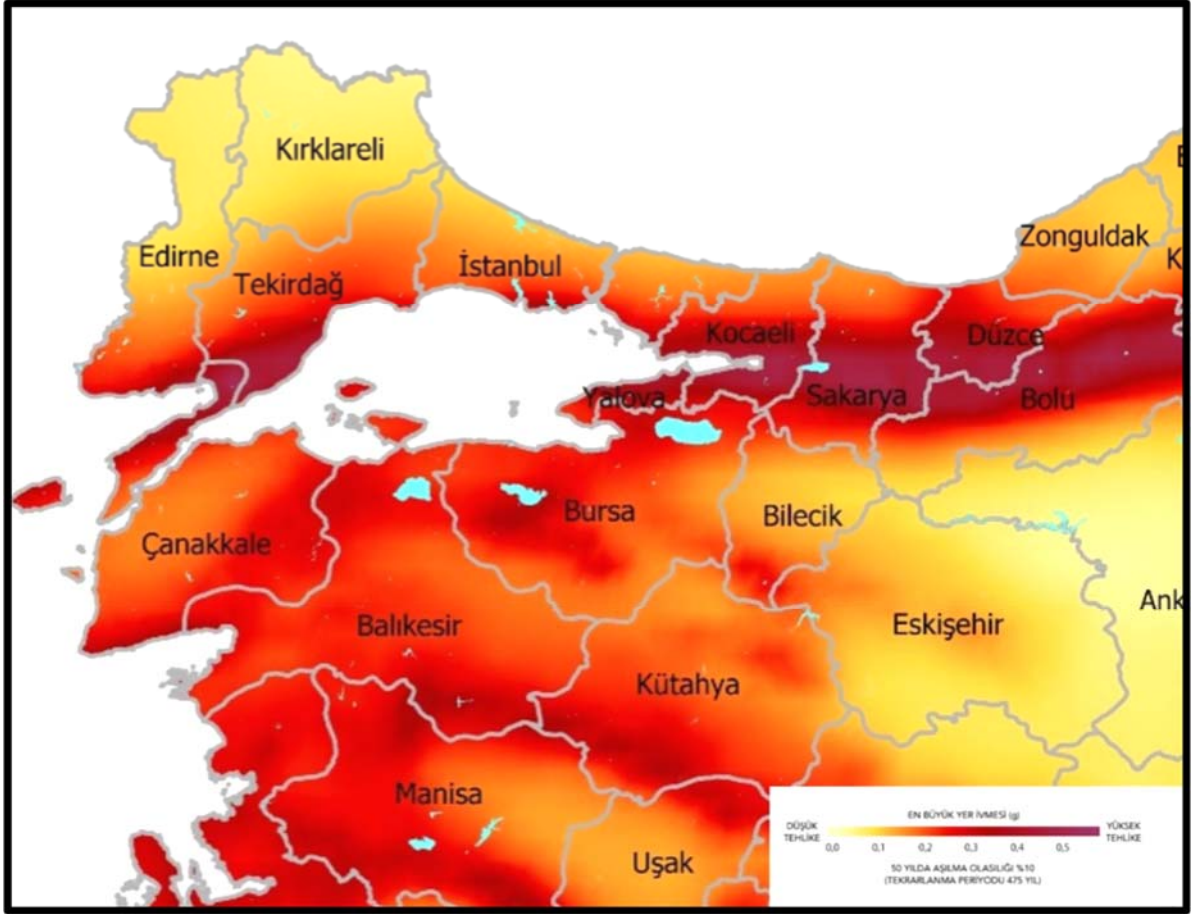
2.2.1 Doğal Afet Tehlikelerinin Değerlendirilmesi

Planlama alanı içinde yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda alanda heyelan, kaya düşmesi, çığ gibi doğal afet riski bulunmamaktadır.

2.2.2 Deprem Durumu

Planlama alanı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18/04/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre, 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Bölgenin 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer alması nedeniyle yapılacak her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliklere kesinlikle uyulması gerekmektedir.

Harita 12: Tekirdağ İli Deprem Bölgeleri Haritası



Kaynak: <https://tdth.afad.gov.tr/main.xhtml>

Deprem Bölgeleri Haritasına göre, normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde %90 ihtimal ile bu ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun veya önemli yapılar için karşılaşılabilecekleri en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gerekir.

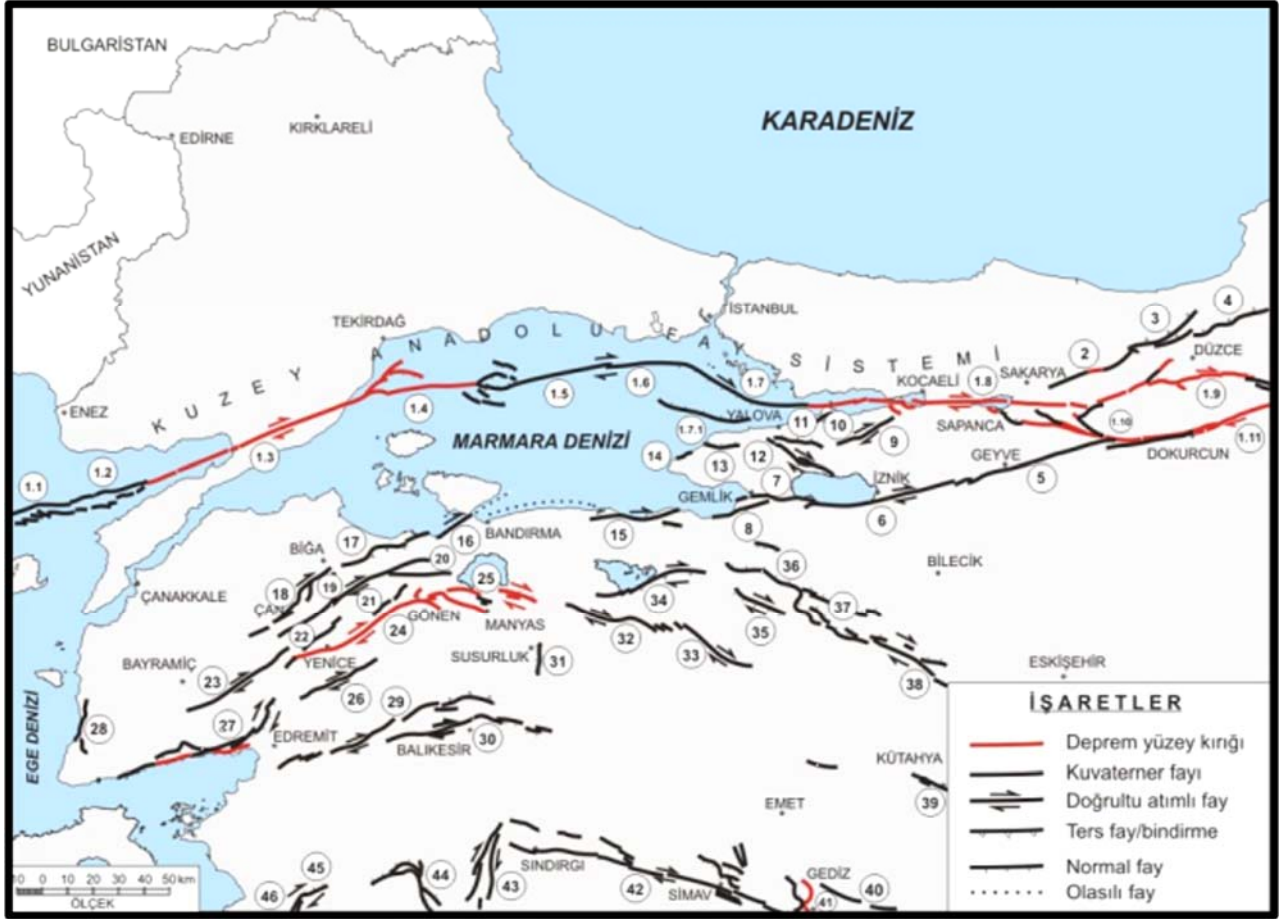
Deprem Bölgeleri Haritası ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik bir birini tamamlamaktadır. Bu yönetmeliğe göre deprem bölgelerinde kabul edilen hesap ivmeleri, 1.derece için 0.4g , 2.derece için 0.3g , 3.derece için 0.2g , 4.derece için 0.1g olarak alınmalıdır. 5.derece için deprem hesabı yapmak zorunlu değildir.

Bölgedeki aktif deprem kaynakları, yüzey kırığı oluşturmuş faylar için jeolojik gözlemler kullanılarak, diğerleri için ise sismolojik veriler ışığında belirlenmektedir. Her iki kaynak grubu için de sismik tehlike analizinde kullanılan deprensellik parametrelerinin belirlenmesi amacıyla ilgili bölgede meydana gelmiş depremlerden bölgeyi etkileyenler



analiz edilir. Deprem kaynağının geometrisinin belirlenmesi ve noktasal, alansal ya da çizgisel kaynak olarak yorumlanması sismolojik verilerle desteklenmelidir. Bu amaçla inceleme alanında 1903-2014 yılları arasında oluşmuş büyüklüğü $M > 4.0$ olan depremler AFAD Deprem Dairesi kataloğundan sağlanarak bu çalışmada kullanılmıştır

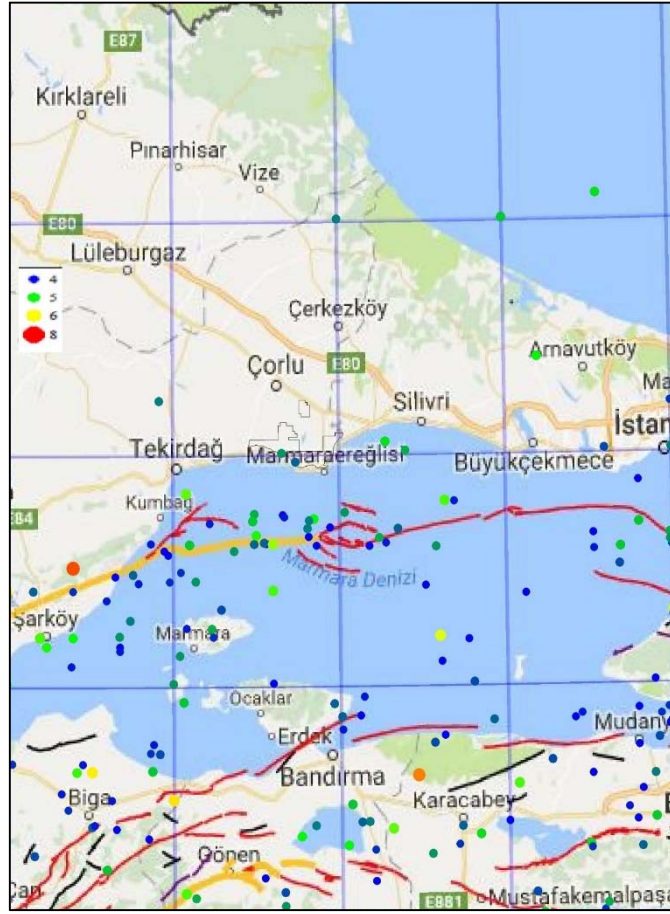
Harita 13: Kuzeybatı Anadolu'nun Basitleştirilmiş Diri Fay Haritası



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu



Harita 14: 1900-2016 Yılları Arasında Oluşmuş Olan $MW>4$ Aletsel Depremler



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

İnceleme alanının sismik tehlike analizine altlık teşkil edecek bu depremlerin aletsel dönemdeki sayılarına bakılırsa $4.0 < M < 5.0$ büyüklükleri arası 147 deprem, $5.0 < M < 6.0$ büyüklükleri arası 26 deprem, $6.0 < M < 7.0$ büyüklükleri arası 6 deprem ve 7'den büyük 1 deprem meydana gelmiştir.

2.2.3 Su Baskını

İnceleme alanında akar ve kuru dereler ve bunların kolları mevcuttur. Bu dereler için taşkın açısından planlama öncesi DSİ görüşü alınmıştır.

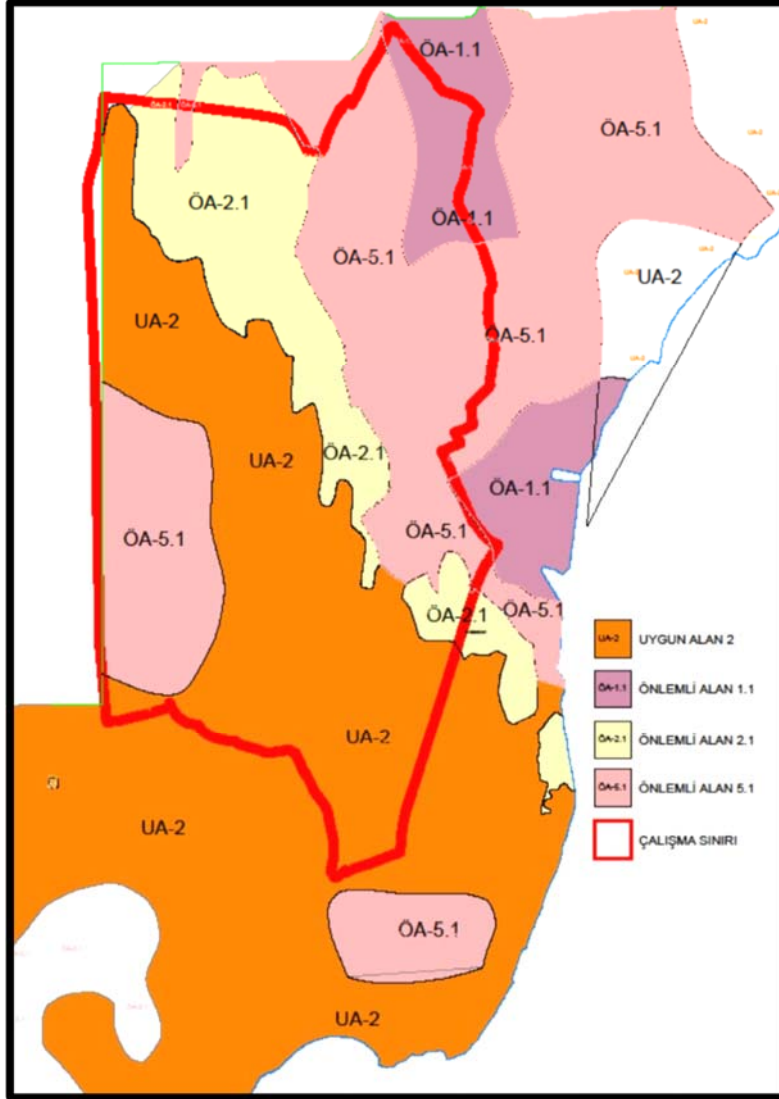
2.3 YERLEŞİME UYGUNLUK

Tekirdağ İli, Marmaraereğlisi İlçesi için İmar Planına Esas jeolojik ve jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış olup 19.09.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır.



Planlama alanı içinde yapılan arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmaları, laboratuvar verileriyle yapılan hesaplamalar sonucu, jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler neticesinde çalışma alanı Uygun Alan 2 (UA-2), Önlemlili Alan 1.1 (Ö.A.-1.1), Önlemlili Alan-2.1 (ÖA-2.1), Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1) olmak üzere 4 kategoride değerlendirilmiştir.

Harita 15: Yerleşime Uygunluk Haritası



Kaynak: Ofis Çalışması

2.3.1 Uygun Alanlar 2 (UA-2) : Kaya Ortamlar

İnceleme alanındaki Danişmen, Trakya ve Ergene Formasyonlarına ait kaya birimlerden topografik eğimi %0-10 aralığında olan alanlardır. Bu alanlar Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir, rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk



haritalarında (UA-2) olarak işaretlenmiştir. UA-2 simgesi ile gösterilen alanlarda kaya kütleleri üzerindeki alterasyon zonu sınırlanarak, bina temellerinin bozulmamış sağlam kaya üzerine oturtulması ve yüzeysel suların drenaj ile uzaklaştırılması koşulu ile yerleşime uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel tipi, derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- Yol, kendi ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan yapılaşmaya geçilmemelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmayarak uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı su baskını tehlikesi konusunda DSİ görüşü alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

2.3.2 Önlemler Alan 1.1 (Ö.A 1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar

Kuvaterner yaşlı alüvyon (Qal) birimlere ait eğimi % 0-10 aralığında olan alanlardır. Kuvaterner Alüvyon Birim; Kum, çakıl, killi kum ve siltli birimlerinden oluşmaktadır. SPT-N değerleri ortalama 14 seviyelerindedir. Laboratuvar sonuçlarına göre, Alüvyon Zeminlerinin; %47'si yüksek plastisiteli kil (CH), %20'si orta plastisiteli kil, %10'i Killi Kum (SC), %15'i Siltten oluşmaktadır. **Düşük-Orta-Yüksek** şişme derecesine sahiptir. Kıvamlilik indeksine (IC) göre “**çok yumuşak-sıkı-katı-çok katı**”, likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre “**sıvı- plastik katı**”, Plastisite indeksine (IP) göre “**yüksek plastik-plastik değil**” özelliktedir. Sıkışabilirlik indeksi “**orta-yüksek sıkışabilirlik**” olarak gözlemlenmiştir. Alüvyon birimlerde açılan sondaj kuyularından toplanan verilere göre yapılan analizlerden, bu birimin %43'ünde sıvılaşma tehlikesi gözlemlenmiştir. Bu nedenlerden dolayı bu alanlar Önlemler Alan 1.1 (Ö.A 1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar olarak değerlendirilmiş, rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 olarak işaretlenmiştir.



Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin-temel etütlerinde belirlenerek, zemin-temel etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı-temel güvenliği açısından alınması gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri belirlenmelidir.

İnceleme alanında meydana gelebilecek sıvılaşma problemlerine yönelik önlem projelerinin zemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir. Sıvılaşma problemi için gerekli önlemler alınmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir. Yapı yükleri sıvılaşma sorunlarına sebep olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıtırılmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yeraltı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimleri killerin şişme derecesi **Düşük-Orta-Yüksek** olduğundan yapılacak altyapı ve hafif yapılar için gerekli önlemler alınmalıdır.
- Binalarda farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı litolojik birimlerin aynı jeoteknik özellikteki seviyeleri üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmaya yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında yapının temel tipi, temel derinliği ile temellerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) detaylı olarak irdelenmeli, doğacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Yapılacak her türlü kazıda kendi ve komşu parseller ile yolların güvenliği sağlanmalıdır.

2.3.3 **Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında Danışmen Formasyonu, Çakıl Formasyonu, Trakya Formasyonu, bu formasyona ait rezidüel zeminler bulunmaktadır. Bu birimlerden eğimi %10-%40



arasında olan alanlardır. Danışmen Formasyonu her iki bölgede de Kumtası, silttaşı ve kiltası ile rezidüeli olan killi, siltli, kumlu, çakıllı birimden oluşmaktadır. İnceleme alanı içinde, eğimin %10-40 olduğu alanlarda yapılacak kazılarda stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilirdiğinden bu alanlar Önemli Alan - 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki 1/5000 ile 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında ÖA-2.1 olarak işaretlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp; yamaç boyunca komşu parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı- destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir. Kendi ve komşu parseller ile yolların güvenliği sağlanmadan kazı aşamasına geçilmemelidir.
- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından üstteki gevsek zon kalınlığının belirlenmesi, teraslama, kademelendirme, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- Bu alanlarda yamaç boyunca çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaştırılmalıdır. Temel kazılarında yeraltı suyuna rastlanan kesimlerde drenajın sağlanması gereklidir, şev ile istinat duvarı arasında su girişleri engellenmelidir. Foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan tekniğe uygun dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için, temellerin aynı litolojik ve jeoteknik özellikteki birimlerin üzerine oturtulması gerekmektedir.
- Yapı temelleri sağlam kaya kesimlerine oturtulmalı ve yapı yükleri ana kayaya taşıtılmalıdır.
- Kazı şevleri, tekniğe uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton vb.) tedbirlerle desteklenmelidir.



- Parsel / Bina bazında yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli, doğacak problemlere göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Bölgede yapılan çalışmalarda büyük çapta kütle hareketi ya da paleoheyelan gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler neticesinde birimlerin genel olarak mevcut durum itibariyle doğal-yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak Sultanköy, Mustafa Kemal Paşa, Dereağzı ve Yeniçiftlik mahalleleri sahil kesimlerinde lokal kaymalar gözlenmiştir. Kaymalar mevsimsel yağışlara bağlı olarak oluşan yüzeysel akımlarla sınırlı kalmakta olup, bölgedeki yapılarda akımlar nedeniyle oluşmuş hasar gözlenmemiştir. Bölgenin büyük kısmının düşük eğimli olması bu açıdan tehlikeyi azaltan en önemli faktördür. Yine de doğal şevlerin yapılaşma ile bozulması, şev eğimlerinin artması veya kütle hareketini tetikleyecek yapılar yapılması durumunda özellikle dere yataklarının görece sarp yamaçlarında kütle hareketi olabilecektir. Bu bakımdan eğimli alanlarda yapılacak derin-kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşabileceğinden dolayı stabilite problemleri yaşanabilecektir.
- Çalışma alanındaki Sultanköy, Mustafa Kemal Paşa, Dereağzı ve Yeniçiftlik mahallelerinde kıyı oyulmasına bağlı stabilite sorununun gözlenebileceği gelecekte yapılacak olan çalışmalarla göz önüne alınmalıdır. Çalışmalara özel ayrıntılı değerlendirilme yapıldıktan sonra ilgili kesimlerde gerekli önlemlerin alınması (pere kaplama, beton kaplama, taş dolgu vb.) tarafımızca önerilmektedir.
- Şev duraylılığına yönelik uygun analizler (kinematik analiz ve şev duraylılığı analizi) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip alınması gerekli önlemler belirlenerek bu önlemlerin alınmasından sonra yapılaşmaya geçilmelidir.
- Yapılan sondajlarda yer yer dolgular tespit edilmiş olup, zemin temel etüdlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, temel kazılarıyla tasfiye edilmeli, bina temelleri dolgu altındaki mühendislik sorunu içermeyen jeolojik birimlere seviyelerine taşıtırılmalıdır.



2.3.4 **Önlemler Alan-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında 1. bölgede Danişmen Formasyonu ve Ergene formasyonu ile bu formasyonlara ait rezidüel zeminler bulunmaktadır. 2. Bölgede ise Danişmen Formasyonu, Çakıl Formasyonu, Trakya Formasyonu, bu formasyona ait rezidüel zeminler ve Alüvyon zeminler bulunmaktadır. Bu birimlerin rezidüel zeminleri ile kuvaterner alüvyon hakim olduğu düşük eğimli (%0- %10) alanlardır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numunelerin genel özellikleri dikkate alındığında zayıf zeminlerin ve mühendislik problemleri açısından sorunlu zeminlerin çoğunlukta olması nedeniyle sondaj çalışmalarında gözlenen zemin özellikleri dikkate alınarak dolgu harici zeminlerin gözlemlendiği bölgeler bu kapsama alınmıştır.

Bu alanlarda şişme, oturma problemi beklenebileceğinden bu alanlar **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olan sahalar olarak değerlendirilmiş, rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 olarak işaretlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma vb. riskler zemin-temel etkileşiminde belirlenerek, zemin-temel etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı-temel güvenliği açısından alınması gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında meydana gelebilecek sıvılaşma problemlerine yönelik önlem projelerinin zemin etütlerinde belirlenmesi ve önlemlerin uygulanmasının sağlanması gerekmektedir. Sıvılaşma problemi için gerekli önlemler alınmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir. Yapı yükleri sıvılaşma sorunlarına sebep olacak zemin seviyeleri altındaki stabil jeolojik birimlere taşıttırılmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yeraltı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri



uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimleri killerin şişme derecesi **Düşük-Orta-Yüksek** olduğundan yapılacak altyapı ve hafif yapılar için gerekli önlemler alınmalıdır.
- Binalarda farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri aynı litolojik birimlerin aynı jeoteknik özellikteki seviyeleri üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmaya yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel / bina bazında yapılacak zemin ve temel etüt çalışmalarında yapının temel tipi, temel derinliği ile temellerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb.) detaylı olarak irdelenmeli, doğacak problemlere göre gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Yapılacak her türlü kazıda kendi ve komşu parseller ile yolların güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapılan sondajlarda yer yer dolgular tespit edilmiş olup, zemin temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, temel kazılarıyla tasfiye edilmeli, bina temelleri dolgu altındaki mühendislik sorunu içermeyen jeolojik birimlere seviyelerine taşıtırılmalıdır.

2.3.5 Sonuç Öneriler

- 1) İnceleme alanında kireçtaşı birimler bulunmadığından karstlaşma riski beklenmemektedir.
- 2) Yeraltı suyu 0,00 – 11,00 metre derinlikler arasında değişmektedir. Bu durum derin temellerde göz önüne alınmalı ve depremin dolaylı etkileri açısından değerlendirilmelidir. İnceleme alanındaki ana ve tali dereler için planlama öncesi taşkın riskine karşı DSI'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- 3) Bölgede yapılan çalışmalarda büyük çapta kütle hareketi ya da paleoheyelan gözlenmemiştir. İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler neticesinde birimlerin genel olarak mevcut durum itibariyle doğal-yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak Sultanköy, Mustafa Kemal Paşa, Dereağzı ve Yeniçiftlik mahalleleri sahil kesimlerinde lokal kaymalar gözlenmiştir. Bölgenin büyük kısmının



düşük eğimli olması bu açıdan tehlikeyi azaltan en önemli faktördür. Yine de doğal şevlerin yapılaşma ile bozulması, şev eğimlerinin artması veya kütle hareketini tetikleyecek yapılar yapılması durumunda özellikle dere yataklarının görece sarp yamaçlarında kütle hareketi olabilecektir. Bu bakımdan eğimli alanlarda yapılacak derin-kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşabileceğinden dolayı stabilite problemleri yaşanabilecektir. MTA heyelan envanteri haritası ve Afet Ve Acil

Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı (AFAD) verilerine göre bölgede heyelan riski bulunmamaktadır.

- 4) Bölge Deprem teklike haritalarına göre Tekirdağ ili Marmaraereğlisi ilçesi merkezinin küçük bir kısmı I. derece deprem bölgesinde, geri kalan inceleme alanının tamamı II. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Deterministik analizlere göre Marmaraereğlisi merkezinde PGA değeri 0,299 g olarak bulunmuştur. Kuzey Anadolu Fay Sisteminin Marmara denizinden geçen kuzey koluna yakın olması sebebiyle olasılıksal analizlere göre yüksek deprem tehlikesi mevcuttur. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.
- 5) Sıvılaşma analizi sonuçlarına göre, inceleme alanındaki Alüvyon biriminde bulunan **12 adet sondaj kuyusunda sıvılaşma gelişebileceği belirlenmiştir.**
- 6) İnceleme alanı yerleşime uygunluk değerlendirmesi; rapor kapsamındaki sondaj çalışmaları, jeofizik çalışmalar ve laboratuvar deneyleri teknik şartnamesine uygun olarak yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde inceleme alanının;

Jeolojik, Morfolojik, Litolojik, Mühendislik, Jeoteknik, Hidrojeolojik ve Doğal Afet Tehlikesi (deprem, karstlaşma, heyelan, su baskını) durumlarının varlığı belirlenerek yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda; 1. Bölgede Oligosen yaşlı Danişmen Formasyonu (Td) ve Miyosen yaşlı Ergene Formasyonu (Te), 2. Bölgede ise Oligosen yaşlı Danişmen Formasyonu (Td), Orta Oligosen yaşlı Çakıl Formasyonu (Tdç), Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Trakya Formasyonu (Tt) ve Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) gözlenmiştir.

Danişmen Formasyonu (Td) 1. ve 2. Bölgede yer yer kayaç yer yer rezidüel olarak



gözlenmiştir. 1. Bölgede bulunan Danişmen Formasyonu Rezidüel Birimleri genel olarak SC ve SM olarak belirlenmiş iken 2. Bölgede bulunan Danişmen Formasyonu Rezidüel Birimleri genel olarak CH-CI, CL, SC olarak gözlenmiştir. Formasyonun rezidüel olarak gözlenmediği ve kayaç özelliği gösterdiği kesimlerde sarı, kahve,gri renkli, çok düşük - düşük - orta dayanımlı, orta - kalın ve belirgin tabakalanmalı kumtaşı - silttaşı - kiltası ardalması olarak tanımlamak mümkündür.

Ergene Formasyonu (Te) 1. Bölgede SC-SM-ve CH ile temsil edilmektedir. Esas itibarı çapraz tabakalı, inceden iriye değişen kum, çakıl,killi kum ve kil birimlerinden oluşmuştur.

Çakıl Formasyonu (Tdç) 2. Bölgedeki Rezidüel Birimleri genel olarak CH, CL, SC olarak belirlenmiştir. Formasyonun kayaç olarak tanımlanabileceği kesimlerde çok düşük dayanımı, sarımsı kahve renkli, çeşitli boyda iyi yuvarlanmış gnays, granit, şist, serpantin, kireçtaşı, kuvars, radyolarit ve volkanik kayaç parçalarını içeren çakıl taşı ile sarımsı beyaz kumtaşı birimleri yüzeylenmektedir.

Trakya Formasyonu (Tt) 2. Bölgede Rezidüel Birimleri genel olarak CL, SC olarak belirlenmiştir. Formasyonun kayaç olarak tanımlanan kesimlerde kırmızı, kahve, sarı, beyaz renklerde, çok düşük dayanımlı çamur taşlarından oluşmaktadır.

Son Olarak 2. Bölgede gözlemlenen Alüvyon (Qal) birimleri çoğunlukla CH olmakla birlikte CL, yer yer SC ve SM ile temsil edilmektedir.

İnceleme alanı topografik eğimi %0-%40 arasında değişmektedir. İnceleme alanında ölçülen yeraltı su seviyeleri 0-11 m arasında değişmektedir.

3 FİZİKSEL YAPI

3.1 ARAZİ KULLANIM

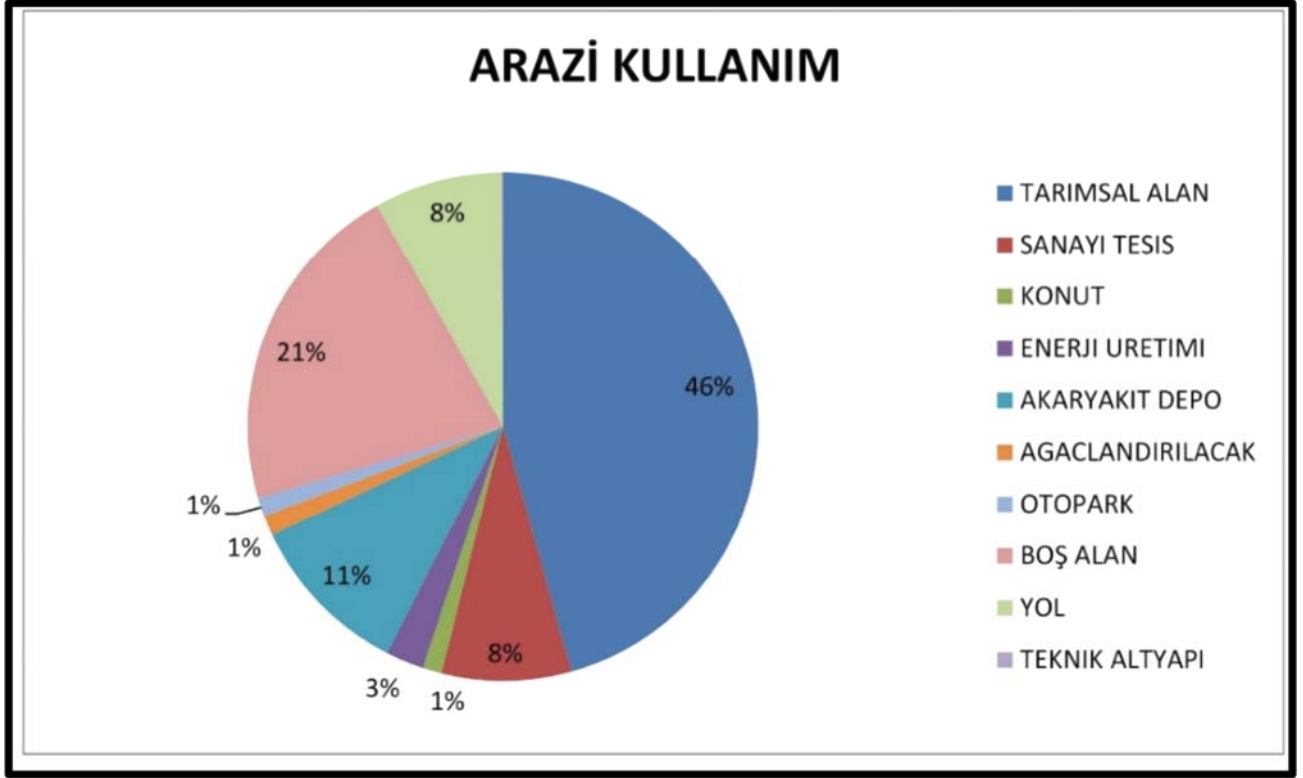
Arazi kullanım analizi, planlama alanının tamamını yani yaklaşık 731 hektarlık bir alanı kapsamakta olup alansal veriler bu alan için hesaplanmıştır. Planlama alanının bir kısmı tarım alanı olarak kullanımı devam etmekte olup bir kısmı da yapılaşmış durumdadır.

Arazi çalışmaları neticesinde Çalışma alanı içinde yer alan, alan kullanımlarının % 45.69'lik bölümü tarım alanı kullanımında, % 21.33'lük bölümü herhangi bir faaliyet yapılmayan boş alan kullanımında, % 10.48'lik alan akaryakıt depolama alanı kullanımında, % 8.19'lik alan sanayi tesis alanı kullanımında, % 2.41'lik alan enerji üretim alanı kullanımında, % 1.21'lik alan konut alanı kullanımında, % 1.19'lük alan otopark alanı kullanımında, %



1,29'luk alan ağaçlık alan kullanımında, % 0,08'lik alan teknik altyapı alanı kullanımında ve % 8.14'lük alan ise yol alanıdır.

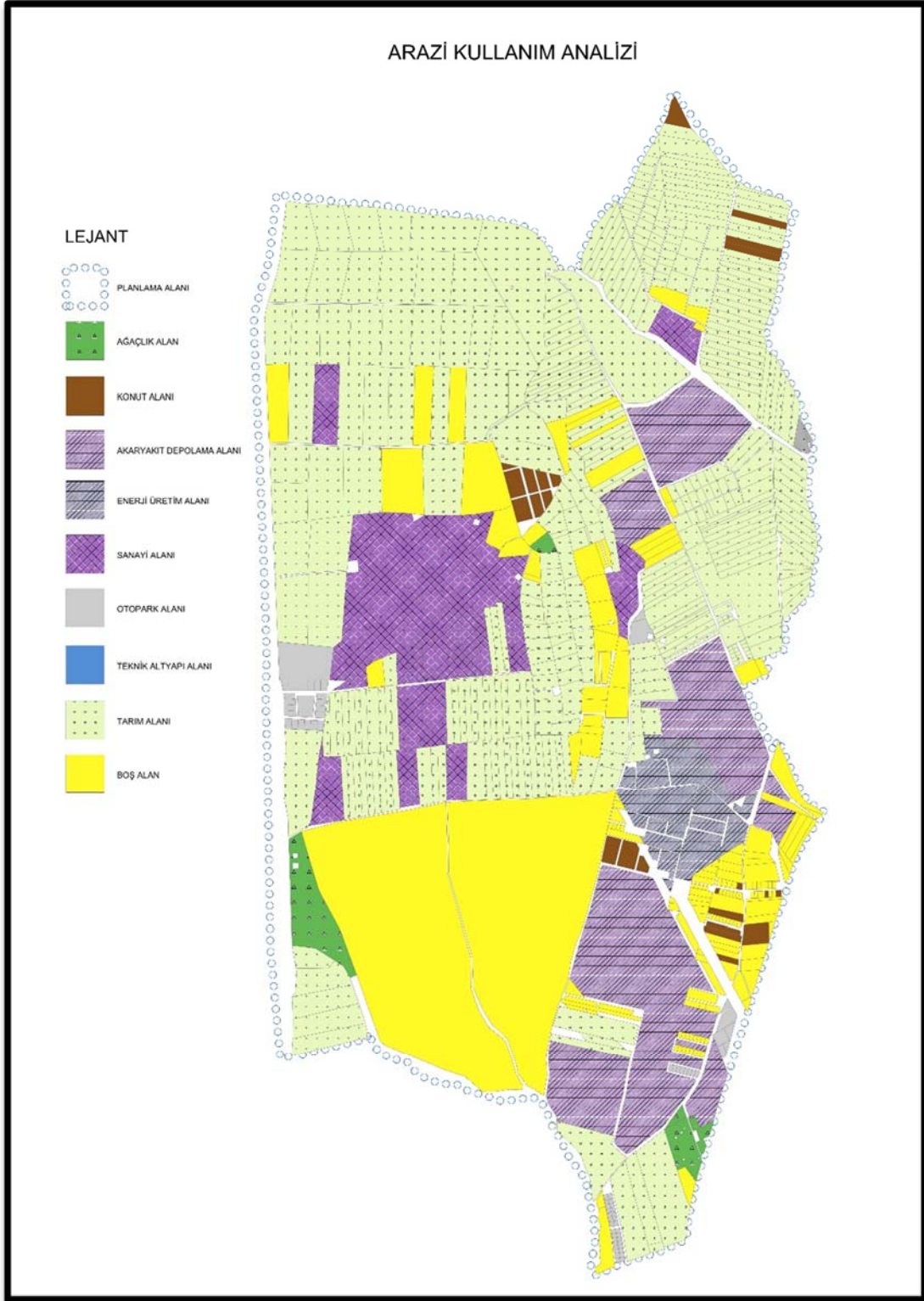
Şekil 3: Arazi Kullanım Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



Harita 16: Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi

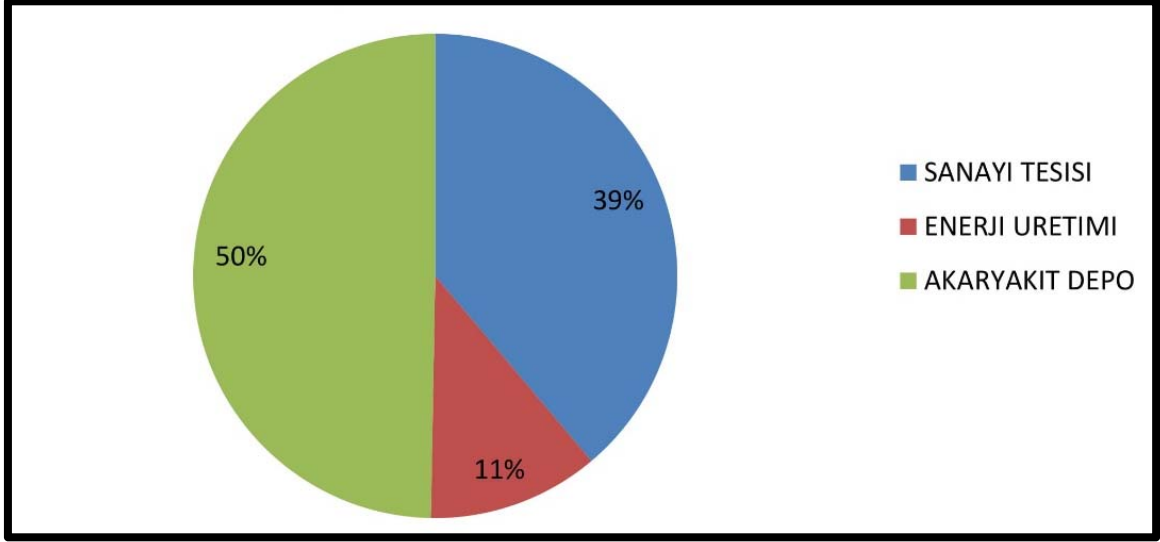


Kaynak: Ofis Çalışması



Planlama alanında yapılaşmış durumda olan tesislerin kapladıkları alanlara bakıldığında ise % 50'lik alan akaryakıt depolama alanı kullanımında, % 39'luk alan sanayi tesis alanı kullanımında, % 11'lik alan enerji üretim alanı kullanımındadır.

Şekil 4: Yapılaşmış Alan Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması

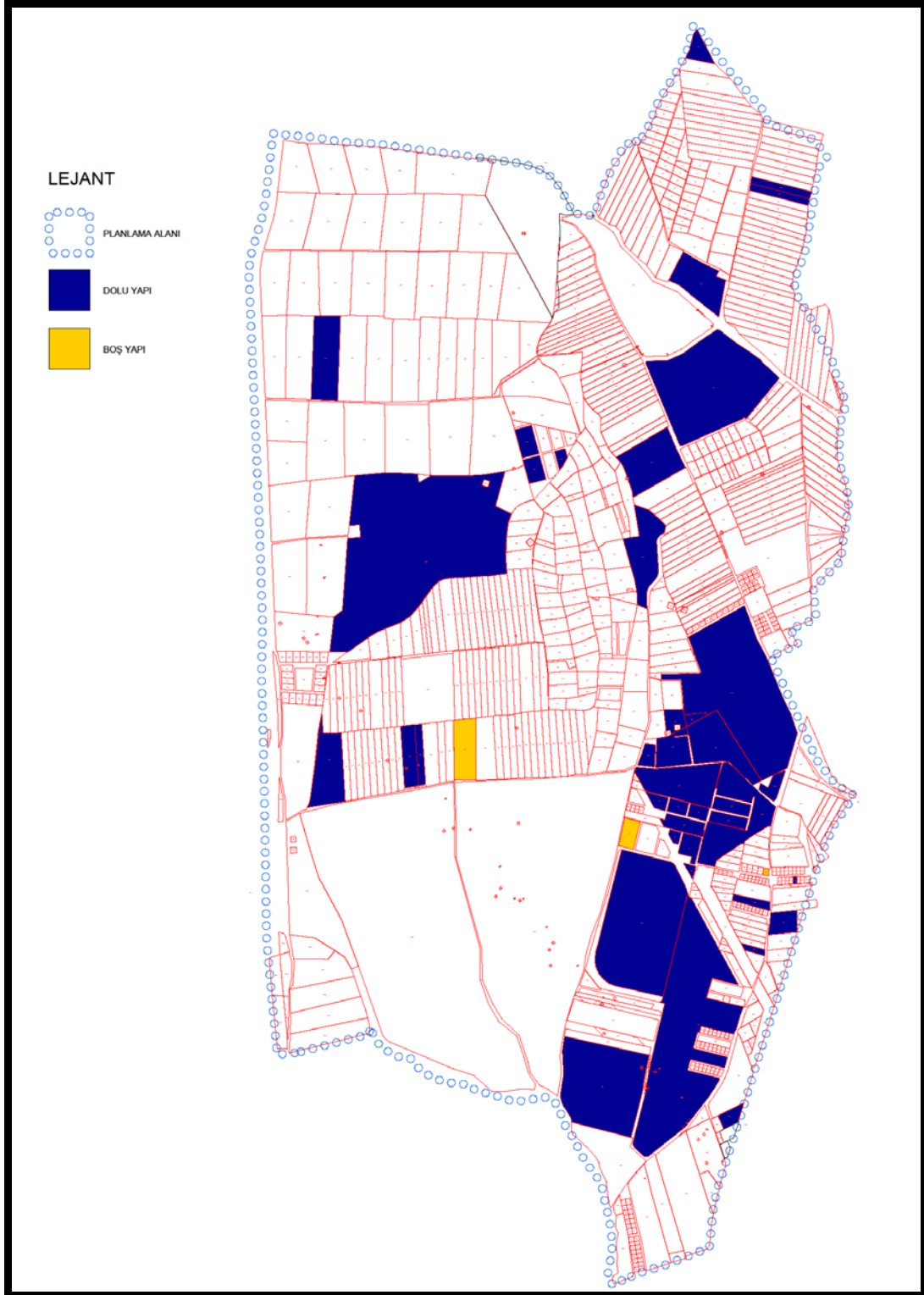
Akaryakıt depolama alanları planlama alanının güneyinde ve doğusunda yer almaktadır. Alanda Opet, Marmara Depoculuk, Bütangaz, Habaş, Argaz, Milangaz ve Trabzon Gaz'a ait akaryakıt depoları, enerji depolama alanları (petrol ve petrol türevleri) yatırımları yer almaktadır. Sanayi alanları ise alan bütününde baskın olarak yer alan kullanımlar arasında bulunmamaktadır. Sanayi alanlarında Kaptan Demir-Çelik, Taç, Likit Kimya, Sibiryak Maden Grup, Atay Kömür, Adoçim Çimento, Aset Madencilik A.Ş.'ye ait tesisler yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı içinde Unimar doğalgaz çevrim santrali yer almaktadır.

Bu doğrultuda, planlama alanının mevcut arazi kullanımına bakıldığında, hakim fonksiyon olarak enerji depolama alanları (petrol ve petrol türevleri) ve sanayi alanları ağırlıklı bir yapılaşmanın yer aldığı görülmektedir.

Planlama alanında yapılaşmış durumda olan 41 adet tesisin doluluk boşluk durumuna bakıldığında % 93'lük kısmı dolu durumda, % 7'lik kısmı ise boş durumdadır.



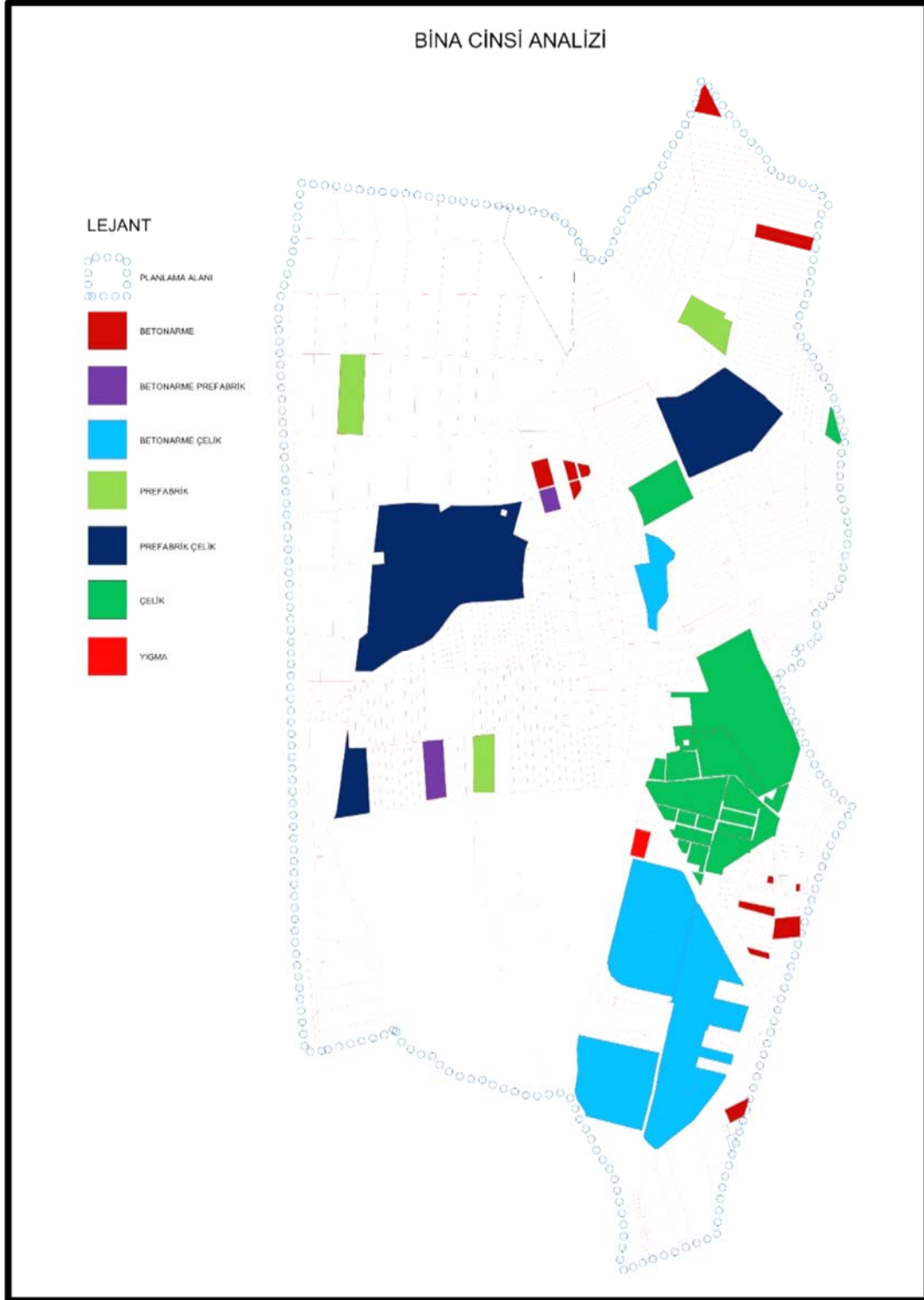
DOLU BOŞ ANALİZİ



Kaynak: Ofis Çalışması



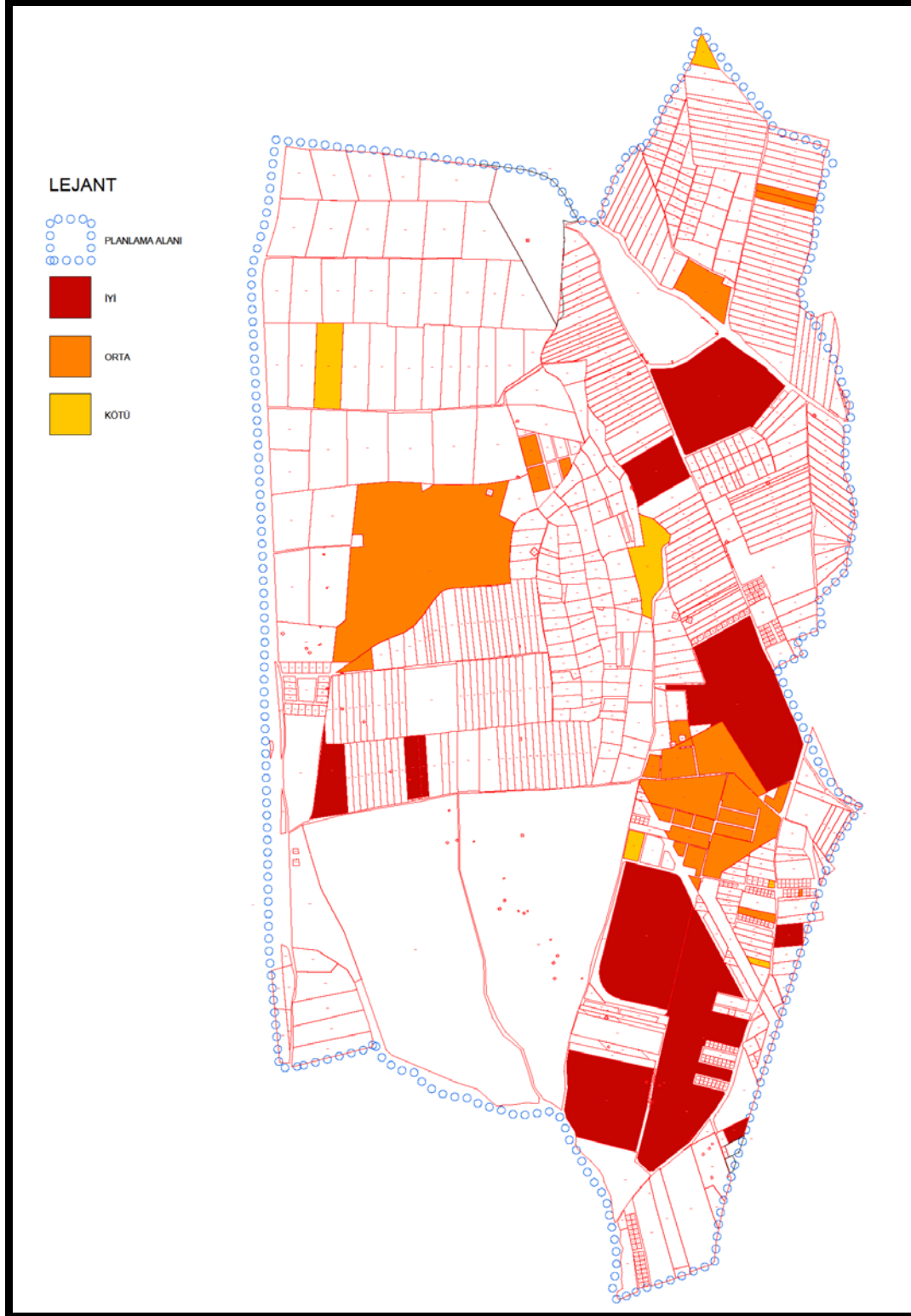
Harita 18: Bina Cinsi Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



BİNA NİTELİĞİ ANALİZİ



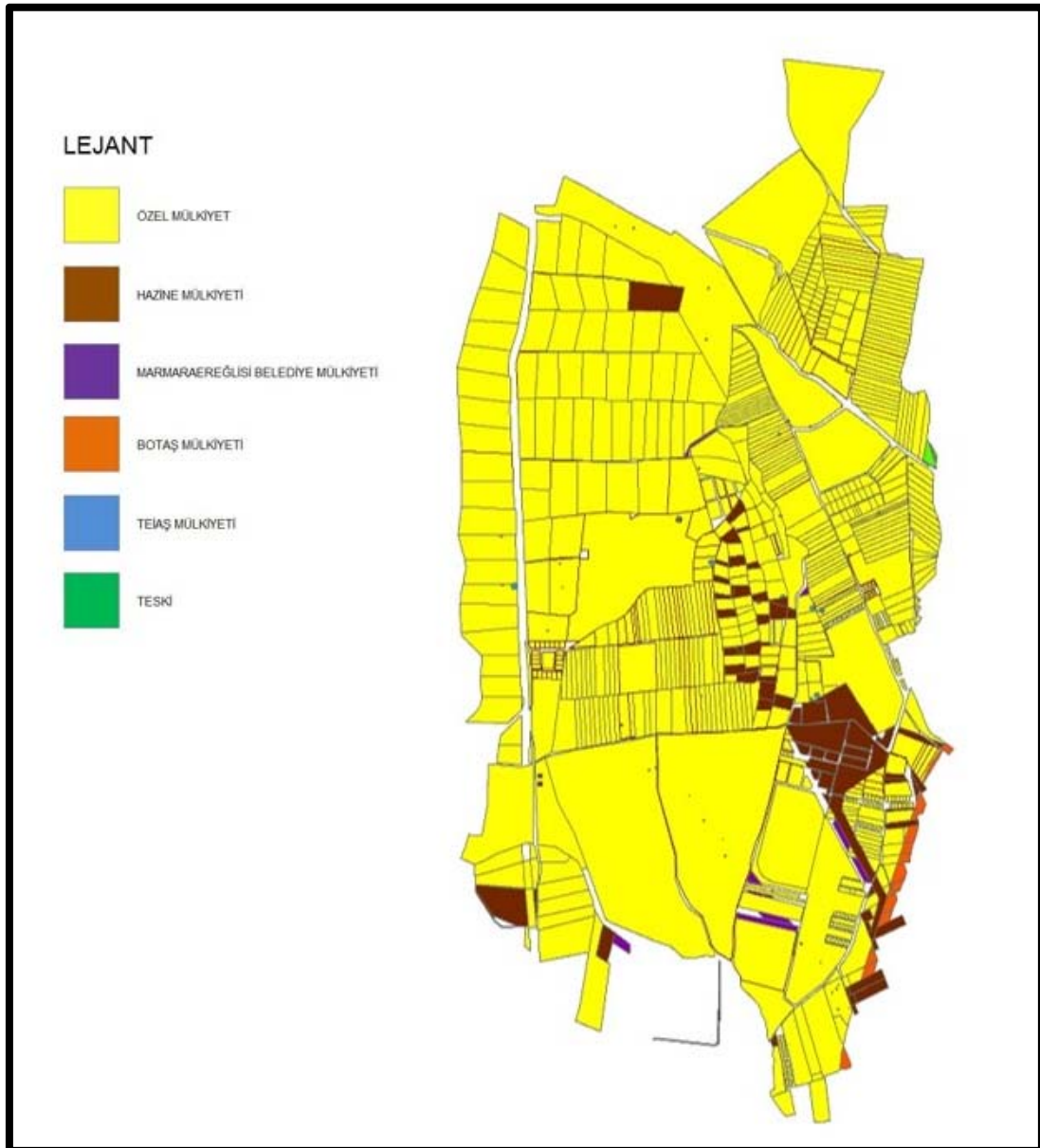
Kaynak: Ofis Çalışması



3.2 MÜLKİYET ANALİZİ

Çalışma alanı içinde yer alan mülkiyetler özel ve tüzel kişilik olarak incelenmiş olup alan içinde farklı tüzel kişiliklere ait mülkiyetler bulunmaktadır. Mülkiyet analizi oluşturulurken çalışma alanı sınırı içinde kalan ve çalışma alanı sınırı ile kesişen parsellerin tamamı analize dahil edilmiştir.

Harita 20: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Analizi

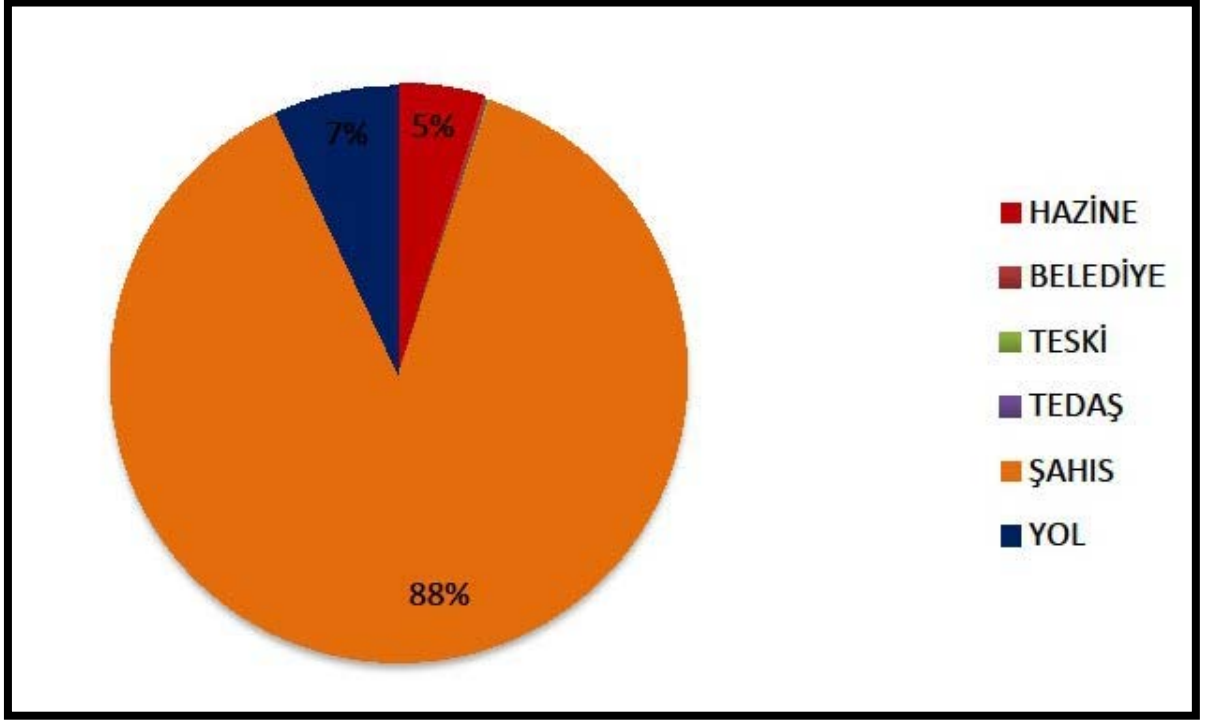


Kaynak: Ofis Çalışması



Mülkiyet analizine konu edilen parsellerin %88'i şahıslara aitken, %5'i maliye hazinesine, %7'si ise kamuya terkli veya tescil harici alanlardır. Yüzdeler oran olarak sağlanmayan 25,553 m² alan Marmaraereğlisi Belediyesi'ne, 6,246 m² alan TESKİ Genel Müdürlüğü'ne ve 109 m² alan TEDAŞ-TEİAŞ Müdürlüğü'ne aittir.

Şekil 5: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Mülkiyet Analizi Alansal Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışması

3.3 SEKTÖREL YAPI

3.3.1 Hizmet Sektörü

Planlama alanında; sanayi ve enerji depolama yatırımları yapmak isteyen firmalar tarafından yer seçimi yapılmış olup alan içerisinde hizmetler sektörüne yönelik herhangi bir yerleşim bulunmamaktadır.

3.3.1.1 Kamu Hizmetleri

Planlama alanında; ilkokul, sağlık ocağı, cami, muhtarlık vb. herhangi bir kamu kurumu hizmeti bulunmamaktadır.



3.3.1.2 Ticaret

Planlama alanı içinde 1 adet ticaret birimi bulunmakta olup söz konusu ticaret birimi Akaryakıt istasyonudur.

3.3.2 Sanayi Sektörü

Planlama alanı içinde Sanayi alanlarında Kaptan Demir-Çelik, Taç, Likit Kimya, Sibiryak Maden Grup, Atay Kömür, Adoçim Çimento, Aset Madencilik'e ait tesisler yer almaktadır.

Planlama alanı içinde yer alan Kaptan Demir-Çelik firması 2002 yılında kurulmuş olup demir ve çelik üretimi yapılmaktadır. Yılda 1.4 milyon ton kütük demir üretmektedir. Likit Kimya firması ise 1997 yılından kurulmuş olup kimyasal ürün depoculuğu ve bu bölgede faaliyet gösteren farklı sektörlere lojistik hizmet sunmaktadır. Sibiryak Maden Grup firması 2007 yılında kurulmuş olup kömür ithal etmekte ve İthal edilen kömürü torbalama tesisinde işlenerek sanayi ve tüketiciye sunulmaktadır. Adoçim Çimento firması 2006 yılında kurulmuş olup çimento Öğütme ve Paketleme faaliyeti gerçekleştirmektedir. Fabrika 600.000 ton/yıl çimento üretim kapasitesine sahiptir. Aset Madencilik firması 2004 yılında kurulmuş olup maden ithalatı, depolanması ve paketlenmesi alanlarında hizmet vermektedir.

3.3.3 Enerji Depolama Sektörü

Planlama alanında Opet, Marmara Depoculuk, Bütangaz, Habaş, Argaz, Milan Petrol ve Akçagaz'a ait akaryakıt depoları, enerji depolama alanları (petrol ve petrol türevleri) yatırımları yer almaktadır.

Opet firması 2006 yılında kurulmuş olup, petrol ürünleri depolama ve satış faaliyeti yürütmektedir. Tesisin toplam akaryakıt depolama kapasitesi 721.000 m³' tür. Marmara Depoculuk Hizmetleri A.Ş. 2009 yılında kurulmuş olup, dökme petrol ürünlerinin ve ambalajlı madeni yağ ve müstahzarların depolanması ve genel antrepo işletmeciliği faaliyetinde bulunmaktadır. Bütangaz A.Ş 1998 yılında kurulmuş olup, LPG Depolama ve Dolum Hizmeti faaliyetinde bulunmaktadır. Habaş firması 2008 yılında kurulmuş olup sını ve tıbbi gazlar, çelik, elektrik enerjisi, ağır makina, tüp ve kriyojenik tank üretimleri yanında sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG), sıkıştırılmış doğal gaz (CNG) ve sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) dağıtımı faaliyetinde bulunmaktadır. Argaz A.Ş. 2005 yılında kurulmuş olup, LPG, tüp gaz, otogaz ve dökme gazı stoklama faaliyetinde bulunmaktadır. Tesisin toplam akaryakıt depolama



kapasitesi 1639 m³'tür. Milan Petrol San. Tic. A.Ş. 2017 tarihinde kurulmuş olup, lisanslı LPG depolama tesisi faaliyetinde bulunmaktadır. Tesisin toplam depolama kapasitesi 6.715 m³'tür. Akçagaz 2006 yılında kurulmuş olup, LPG, otogaz stoklama faaliyetinde bulunmaktadır.

3.3.4 Enerji Üretim Sektörü

Planlama alanında Uni-Mar Enerji Yatırımları A.Ş.'ye ait doğalgaz çevrim santrali yer almaktadır. Söz konusu santral 'Yap-İşlet-Devret' modeli ile elektrik enerjisi üretmek ve satmak üzere kurulmuş ve Haziran 1999 yılında faaliyete geçmiştir. Tesis doğalgaz kullanılarak elektrik enerjisi üretmektedir. Santralin üretimi nominal 480 MW olup tesisin yıllık üretim kapasitesi ortalama 3,6 milyar kilowatt saat'tir.

3.4 TEKNİK ALTYAPI

3.4.1 Elektrik

Planlama alanında yer alan firmalar için elektrik altyapısı bulunmakta olup, planlama alanının tamamına ait bir elektrik altyapısı bulunmamaktadır. Ayrıca planlama alanında (Uni-Mar) ve planlama alanı yakınında(Trakya Elektrik) elektrik üretim tesisi bulunmasından dolayı alanda 154 kV ve 380 kV'lık gerilime sahip yüksek gerilim hatları bulunmaktadır.

3.4.2 Su

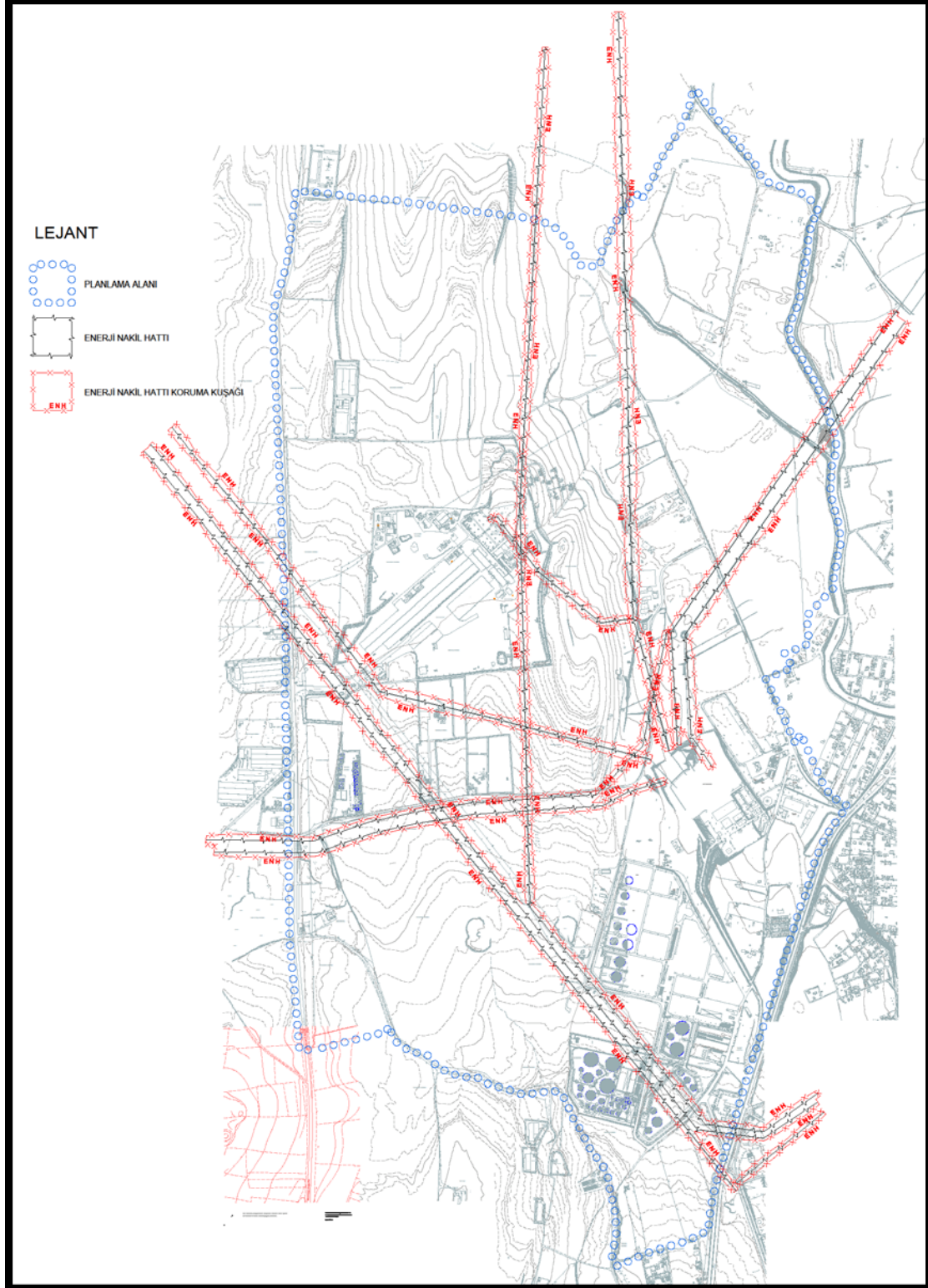
Planlama alanında yer alan firmalar için su altyapısı bulunmakta olup, planlama alanının tamamına ait bir içme ve kullanma suyu altyapısı bulunmamaktadır.

3.4.3 Kanalizasyon

Planlama alanında kanalizasyon altyapısı bulunmamaktadır.



Harita 21: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine ait Enerji Nakil Hatları Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



3.4.4 Doğalgaz

Planlama alanının tamamına ilişkin doğalgaz altyapısı bulunmamaktadır. Ancak bazı firmalar için Çordaş tarafından yapılmış olan planlama alanının güneyinde iki ayrı doğalgaz boru hattı bulunmaktadır. Bununla beraber Planlama alanı içerisinde BOTAŞ'a ait BOTAŞ Limanı ile Çorlu İlçesi Önerler Mahallesi arasında Türkiye Ana Doğalgaz İletim hattına bağlanan 36 inç çapa sahip 79 bar basınçlı doğal gaz boru hattı bulunmaktadır. Bu hattın 11148 numaralı parsel kısmında yaklaşık 790 metre uzunluğunda deplase projesi bulunmaktadır. Ayrıca Planlama alanı içerisinde yer alan tesislerin kullanmakta olduğu Argaz, Milangaz, Habaş ve Bütangaza ait deniz içi şamandıradan tesislere kadar uzanan boru hatları bulunmaktadır. Marmara Depoculuk ve Opet'in kendilerine ait deniz içi iskelelerinden tesislere kadar uzanan boru hatları mevcuttur. Likit Kimya'nın deniz içi platform ve boru hattı projesi bulunmaktadır.

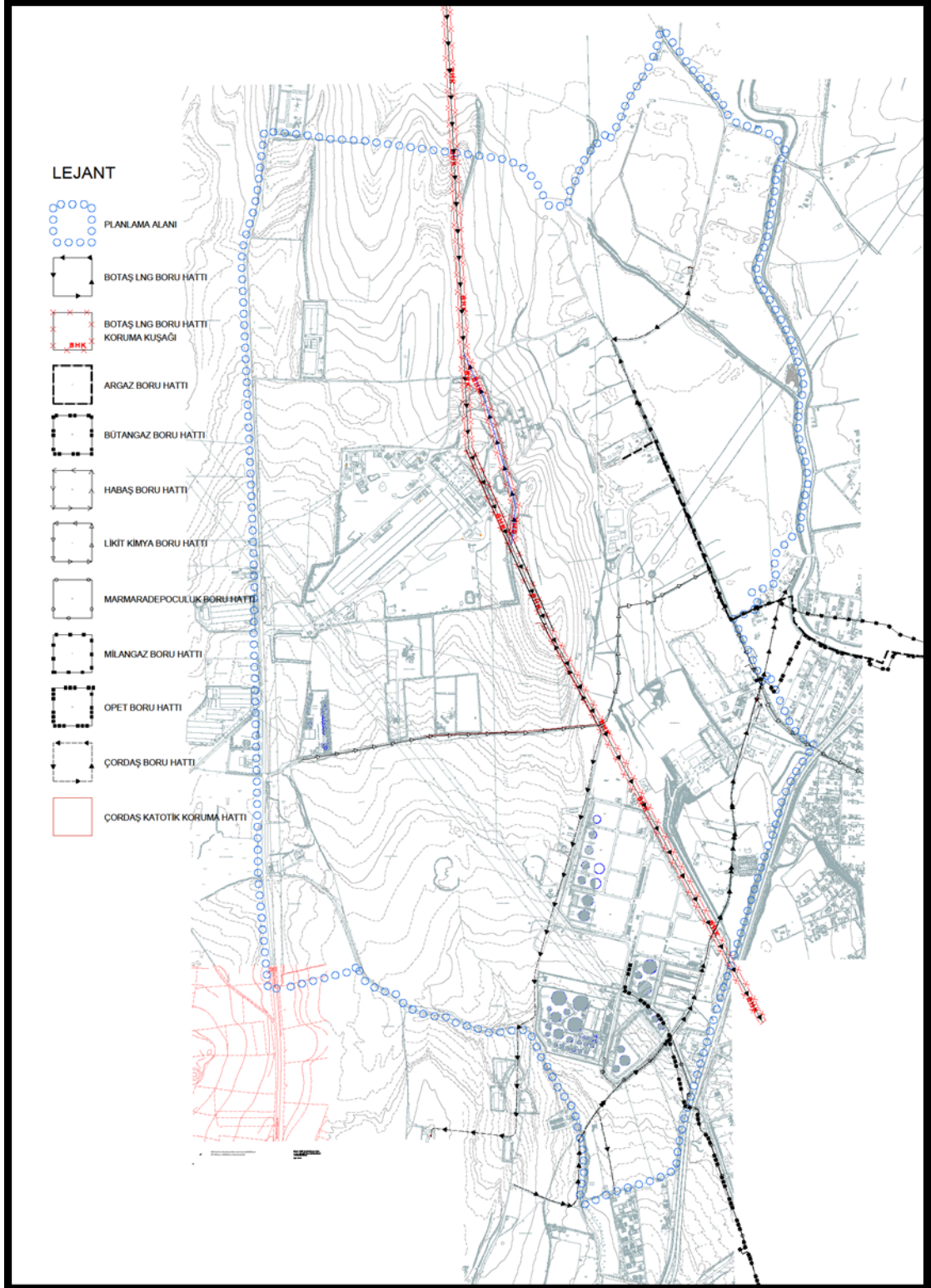
3.4.5 Botaş Güvenlik Sahası

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş LNG İşletme Müdürlüğü'nün 14.12.2011 tarih ve B.15.2.BOT.2.02.05.00.906-36817 sayılı yazısında özel güvenlik bölgesinin sınırları verilmiş olup; ilgili yasa hükümleri çerçevesinde planlara özel güvenlik bölgesi olarak işlenmesi, planlama sonrası söz konusu bölge içerisinde kalan yeni oluşacak ada ve parsellere özel güvenlik bölgesinde kaldığına dair şerhlerin işlenmesi, plan notlarına söz konusu bölgede herhangi bir yapılaşma durumunda "Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş LNG İşletme Müdürlüğü"nden görüş alınması yönünde ibare konulması talep edilmiştir.

Yapılan çalışmalar neticesinde planlama alanının güneyinde kalan 87,850 m²'lik alan Botaş güvenlik sahası içerisinde kaldığı görülmüştür. Bu alanlara ilişkin Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş LNG İşletme Müdürlüğü'nün yukarıda belirtilen yazısındaki koşullar geçerlidir.



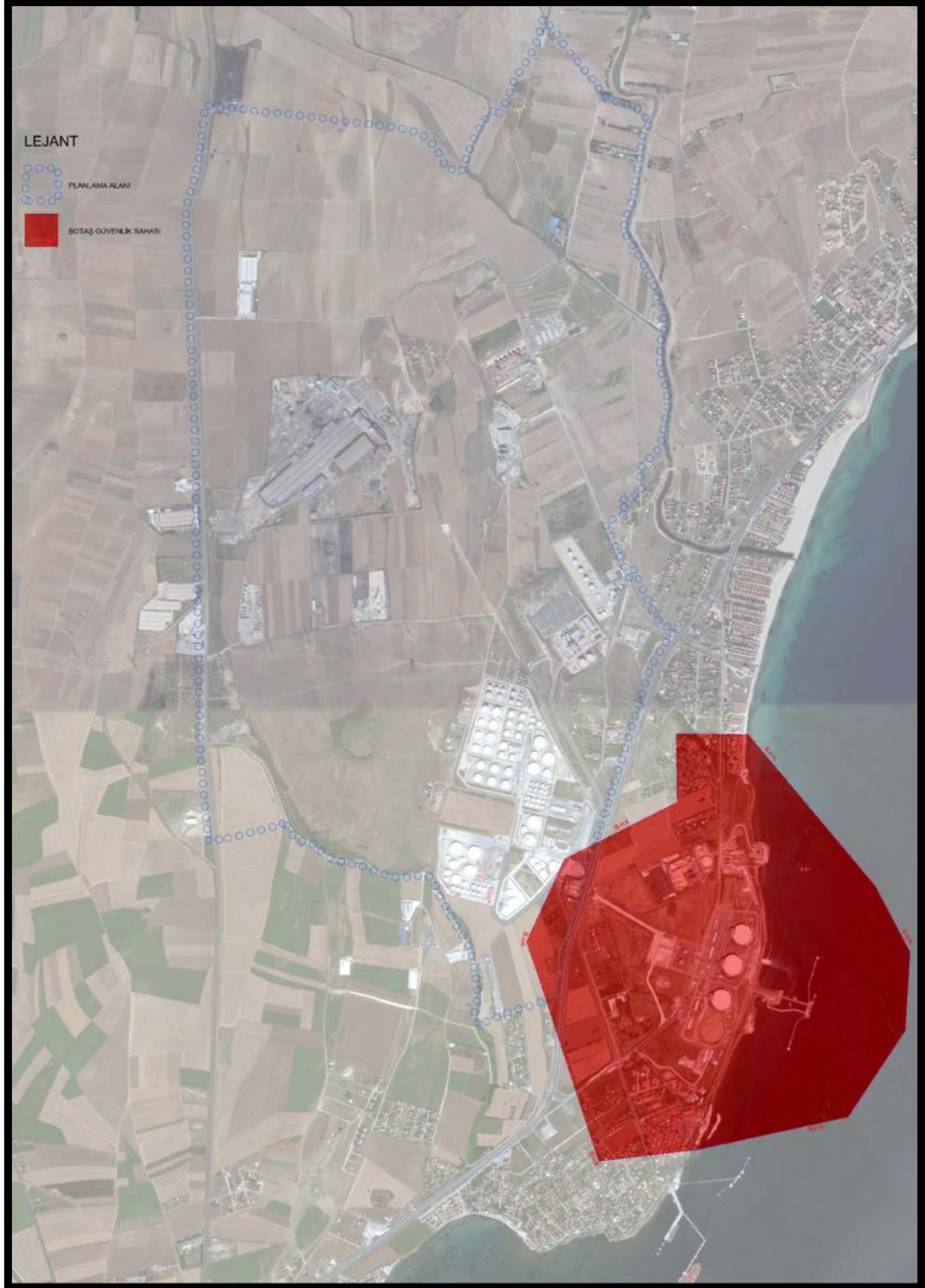
Harita 22: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine ait Boru Hatları Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



Harita 23: BOTAŞ Güvenlik Sahası Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



3.4.6 Planlama Alanına İlişkin Tarım Görüşü

Marmaraereğlisi Belediye Meclisinin 03/10/2012 tarih ve 40 sayılı meclis kararına göre “Tekirdağ Valiliğince 22.08.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı gereği 1/5000 ve 1/1000 alt ölçekli plan çalışmaları kapsamında yeni imara açılacak bir kısım sanayi ve enerji depolama alanlarında mevcut tarım arazileri hakkında kamu yararı kararı alınması gerekmiştir. Bu hususta Tekirdağ Valiliği Toprak Koruma Kurulunun almış olduğu 03.04.2012 tarih 33 nolu kararıyla anılan bölge 237 hektar tarım alanının plan gereği tarım dışına çıkarılmasına ve bu kanunun Bakanlık görüşüne sunulmasına karar verildiği görülmüştür. Ayrıca 1/25000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı için İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün Planının bütünü hakkında 5403 Sayılı kanunun 13.maddesinin ‘d’ bendi uyarınca Kamu Yararı Kararı verdiği ve kararın 24.06.2011 de onandığı tespit edilmiştir. Belediyemiz hudutları dahilinde 3-24 Kadastro pafta 10087, 10092, 10156, 10201,10359, 10360, 10361, 10362, 10363, 10806(eski749), 10214, 10757, 10756, 10755, 10797, 10754,(eski 750), 10887, 3806, 3815, 11144, 11145, 11146, 11147(eski 3816), 3822, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3833, 3834, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868 parseller için Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı ve plan notları ile Tekirdağ Toprak Koruma Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 33 nolu karar doğrultusunda toplam 237 hektarlık tarım alanının İmar Planında gösterilen amaca uygun olarak tarım dışı amaçla kullanılabilmesi için 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesine istinaden Kamu Yararı Kararı alınması için İçişleri Bakanlığına müracaat edilmesine oybirliğiyle karar verilmiştir.”

Yukarıda belirtilen parsellere yönelik İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 24/06/2011 tarih ve B.05.0.MAH.0.06.01.00 sayılı Bakanlık makamı olurları ile “Tekirdağ İli 1/25000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planında genel kullanım kararları belirlenmiş olmakla birlikte tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılması için, 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin (d) bendi uyarınca kamu yararı kararı alınmıştır.”

Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım ve Reformu Genel Müdürlüğünün 03.04.2013 68656427/1837/308-28349 sayılı yazısında Marmara Ereğlisi Belediye Başkanlığı’nın bilgi ve belgelerinin Bakanlığımız tarafından yeniden değerlendirilmesi sonucu;

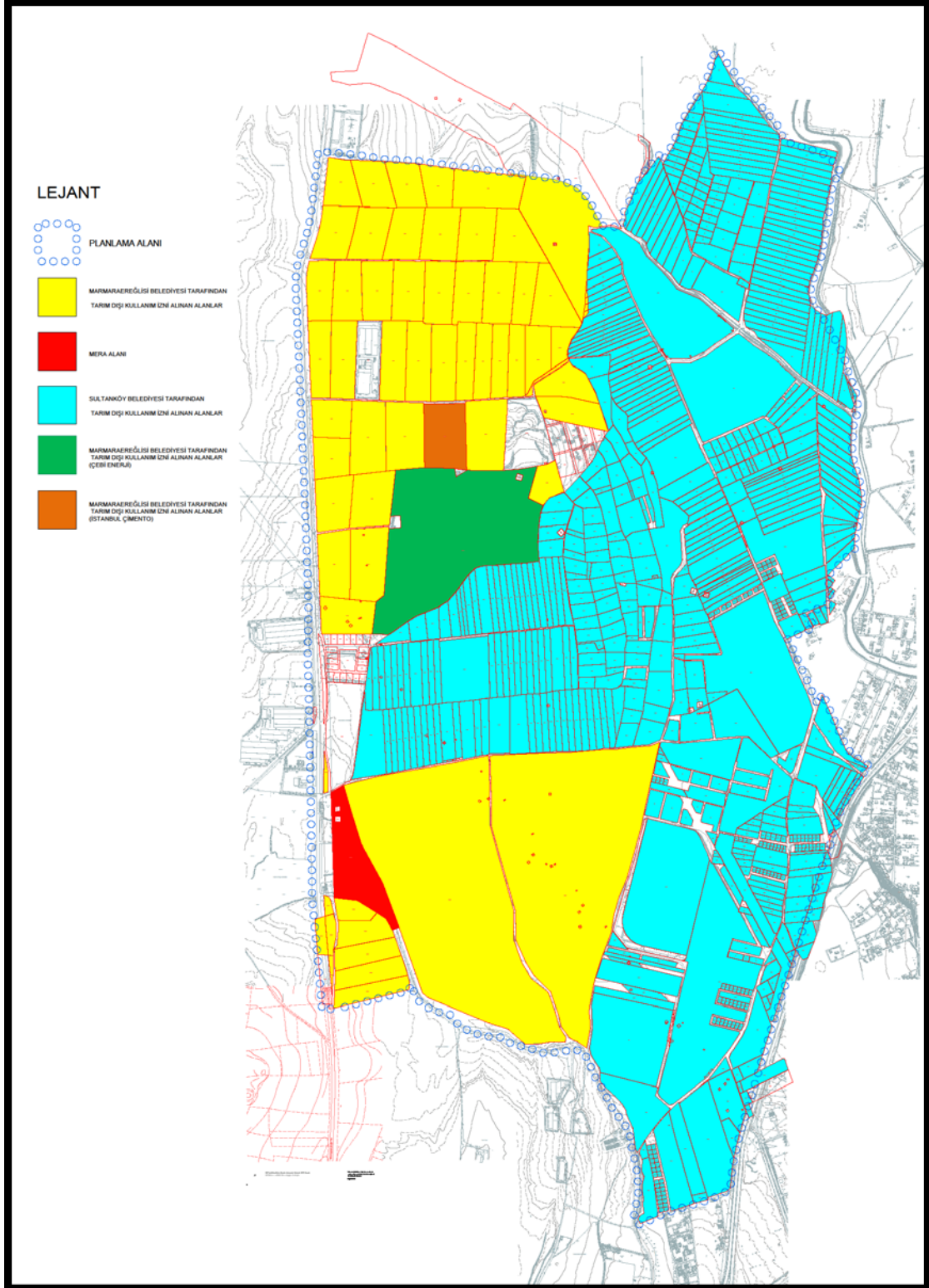


İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğünün 12/03/2013 tarih ve B.05.0.MAH.0.02.00-000-7842 sayılı yazı eklerinde talep konusu alanla ilgili olarak 11/03/2013 tarihli Bakan onaylı “Kamu Yararı Kararının” alınması ve itiraza konu arazinin batısından Marmara Ereğlisi Seymen Karayolunun geçmesi, güneyinde Marmara Ereğlisi Belediyesi'nin planlı arazilerinin bulunması, kuzeyinden kadastral tarla yolunun geçmesi ve doğusunda Sultanköy Belediyesinin planlı alanlarının olması nedeniyle, Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi sınırları içerisinde yer alan 237 hektar tarım arazinin tarımsal kullanım bütünlüğünü bozacak durumda olmadığı tespit edildiğinden, yörede yapılan tarımsal faaliyetlere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması, toprak koruma projesinin hazırlattırılarak Valilikçe onaylanması şartıyla, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Tekirdağ Valiliği Tarım İl Müdürlüğü 04/03/2005 tarih ve Prj.İst.250 V 59 00 01-214-02-325/1758 sayılı yazısı İlgi yazı ile Tekirdağ ili, Marmara Ereğlisi İlçesi, Sultanköy Belediye Başkanlığınca artan konut ve sanayi alanları talebi üzerine ilave imar planı yapılmak istendiği belirtilerek, konu hakkında Müdürlük görüşü talep edilmiş ve konu ile ilgili olarak mahallinde hazırlanan raporların Tarım İl Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi sonucunda, 13.Haziran.2003 tarih ve 25131 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “*Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik*” in 9-b maddesi gereği yukarıda adı geçen ve ekli haritada yeri yeşil renkle boyalı toplam 6945 da büyüklüğünde ki alan üzerinde, Belediye Başkanlığınca ilave imar planı yapılması, çevre arazilere zarar verilmemesi şartı ile Tarım İl Müdürlüğünce uygun görülmüştür. Ayrıca Tekirdağ Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 23/01/2012 tarih ve B.12.4.İLM.0.59.00.01/101.02-41 sayılı yazısı ile Sultanköy Mahallesiinde yer alan tarım dışı kullanım izinleri için; “*Müdürlüğümüz 04.03.2005 tarih ve 325/1758 sayılı yazısı ile izin verilmiş olduğu anlaşılmış olup konu ile ilgili olarak 1/5000 ölçekli imar planı çalışmalarında Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem ve sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.*”



Harita 24: Planlama Alanına Ait Tarım Dışı Kullanım İzinleri Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



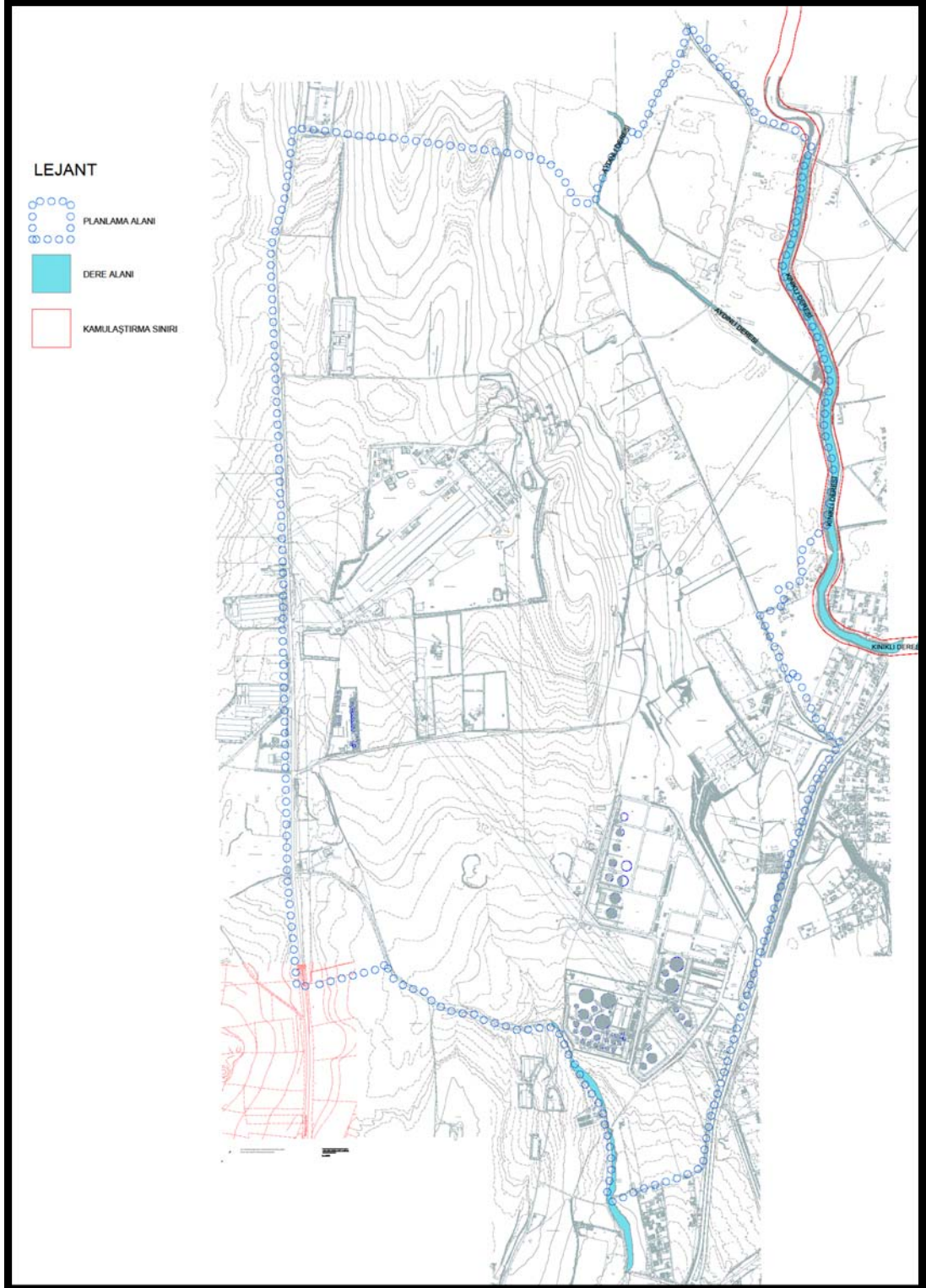
3.2.7. Planlama Alanına İlişkin D.S.İ. Görüşü

Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın (DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı) 17.09.2015 tarihli ve 32747660-120-621840 sayılı yazısı ve 29/03/2012 tarih ve B.23.1.DSİ.1.11.10.00-754-127668 sayılı yazısı ve eklerine göre, Kınıklı Deresi'nin yatağı 2009 ve 2010 yıllarında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü tarafından ıslah edilmiş ve taşkın riski ortadan kaldırıldığı belirtilmiştir. Aydın Derenin ise sanat yapısının yetersiz olduğu belirtilerek bu sanat yapısının yerine 2,5*2,5 metre boyutlarında yeni bir sanat yapısının yapılması gerektiği bildirilmiştir.

Ayrıca planlama çalışmaları sırasında Kınıklı, Kamara ve Aydın derenin mevcut yatakları aynen muhafaza edilmeli ve ileride yapılabilecek yatak temizliği ve diğer bakım-onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere Kınıklı deresinin her iki tarafında, Aydın ve Kamara derelerinin ise uygun sahillerinde asgari 5.00 m. olan yol şeridi bırakılması talep edilmiştir.



Harita 25: Dere Alanları Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



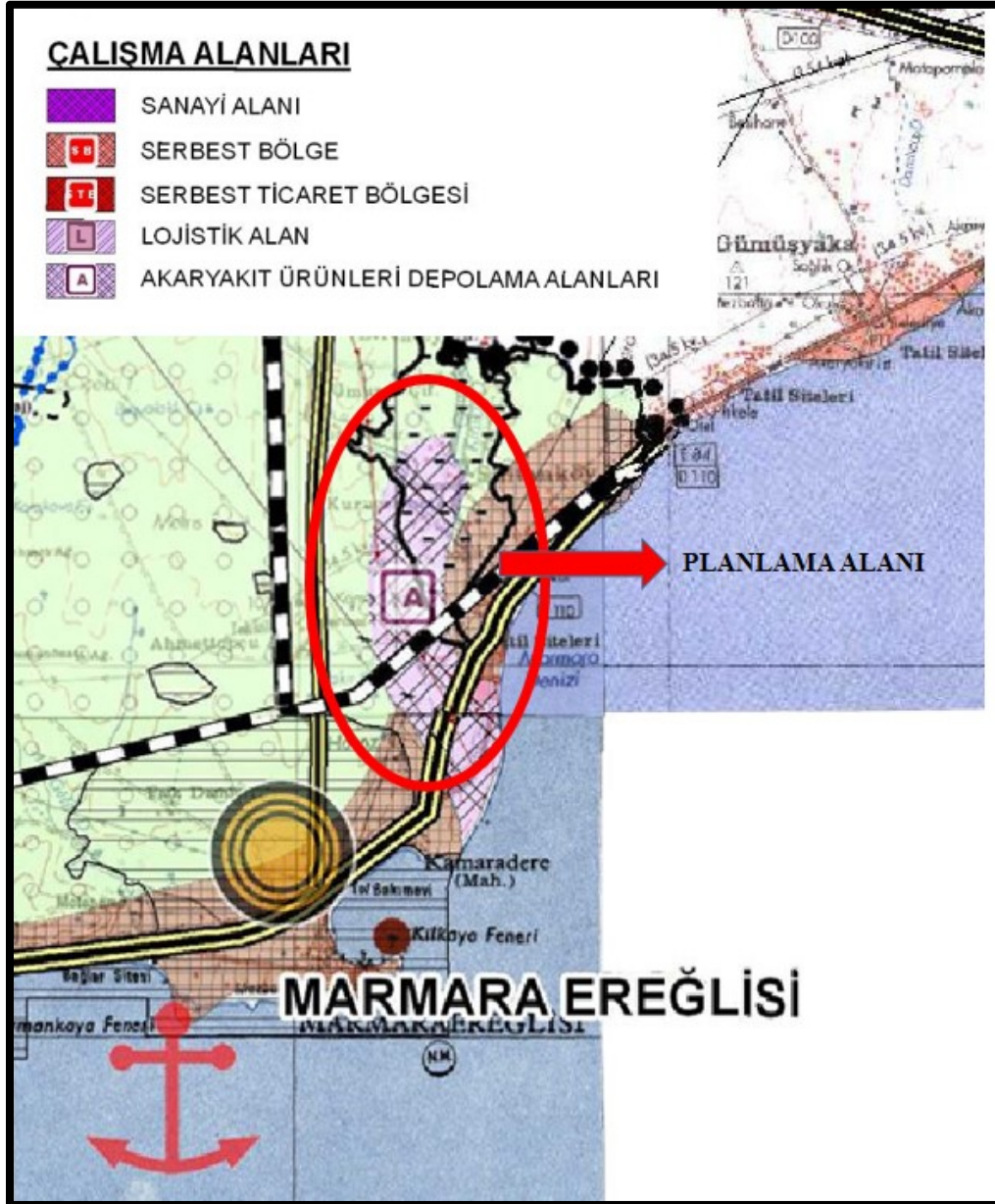
4 PLAN DURUMU

4.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN POLİTİKALARI VE YAKLAŞIMLARI

4.1.1 1/100.000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; 24.08.2009 onay tarihli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda, F19 ve G19 nolu plan paftaları içinde kalmaktadır.

Harita 26: 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı



Kaynak: Ofis Çalışması



Planlama alanı; 24.08.2009 onay tarihli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda Akaryakıt ürünleri depolama alanları fonksiyonu önerilmiştir.

Aynı planın plan hükümlerinde ise;

- *2.10.31. Planlama alanı sınırları dâhilinde, bu planda getirilen koşulları karşılayacak ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler dışında, aşağıda belirtilen ve çevresel kirleticiliği yüksek olan ve/veya çevresel tahribe neden olan sanayi türleri ve kullanımlar kesinlikle yer almayacaktır;*
 - *Metal sertleştirme (tuz ile),*
 - *Metal kaplama,*
 - *Yüzey temizleme (asit ile),*
 - *Tekstil boyama-yıkama ve emprime baskı,*
 - *Madenin işlenmesine yönelik ağır sanayiler,*
 - *Hurda plastik yıkama,*
 - *Lifli yıkama-yağlamacılar,*
 - *Kâğıt işleme,*
 - *Ham deri işleme,*
 - *Asit imal ve dolum yerleri,*
 - *Pil, batarya-akü imal yerleri,*
 - ***Kömüre dayalı termik santral,***
 - *Gres yağ fabrikaları (petrol türevi),*
 - *İlaç sentez fabrikaları,*
 - *Ağır metal tuzu üretimi,*
 - *Demir-çelik üretimi,*
 - *Petrokimya,*
 - *Klor-alkali,*
 - *Rafineri hükümleri ile*

2.11.3.3. Akaryakıt Ürünleri Depolama Alanları:

a. Akaryakıt depolama tesisleri ile yerleşmeler arasında gerekli emniyet mesafesi (sağlık koruma bandı) TS 119393 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)- İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları Standartlarına göre ayrılacaktır.



b. Marmara Ereğlisi'nde akaryakıt ürünleri depolama alanlarına ilişkin faaliyetler sürdürülecek ve bu alanların ihtiyaca göre kesin sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükümlerine yer verilmiştir.

09.05.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca planlama alanını da içeren alanda yapılan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri ile;

-Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Lejantında Çalışma Alanları başlığı altında yer alan 'Akaryakıt Ürünleri Depolama Alanı' adının, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında anılan kullanımın bulunduğu bölgede mevcutta ve onaylı planlar kapsamında hem depolama kullanımlarının, hem de enerji üretim kullanımlarının yer alması için 'Enerji Üretim ve Depolama Alanı' olarak değiştirilmiştir.

-Fosil enerji kaynaklarının planlama alanı bütününde planlı ve kontrollü gelişmesini sağlamak amacıyla; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 2.10.31. maddesi altında yer alan 2.10.31.1. maddesinin 'k' bendinin 'Kömüre dayalı termik santral, (1/25.000 ölçekli İl çevre Düzeni Planlarında belirlenecek Enerji Depolama ve Üretim Alanları hariç)' şeklinde düzenlenmiştir.

Ayrıca; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 2.11.3.3 maddesinin;

'2.11.3.3. Enerji Üretim ve Depolama Alanları:

“ a. Akaryakıt depolama tesisleri ile yerleşmeler arasında gerekli emniyet mesafesi (sağlık koruma bandı) TS 119394 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)- İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları Standartlarına göre ayrılacaktır.

b. Marmara Ereğlisi'nde enerji üretim ve depolama alanlarına ilişkin faaliyetler sürdürülecek ve bu alanların ihtiyaca göre kesin sınırları 1/25.000 ölçekli planlarda belirlenecektir. c. Malkara İlçesinde bulunan ve bu alanda (E) sembolü ile gösterilmiş olan bölgede, Enerji ve Tabii kaynaklar Bakanlığınca ruhsatlandırılmış kömür sahaları içerisinde, bölgede bulunan mevcut kömür rezervlerinin kullanılması amacıyla bir adet termik santral yer alabilir. d. Bu alanlarda yer alacak Enerji Üretim Tesislerinin kesin sınırları, bu planın ilke ve stratejilerine uygun olarak, Orman ve Su İşleri Bakanlığı DSİ Genel Müdürlüğü ve Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nden; Plan Açıklama Raporunun '1.2.2.1. Çevre Sürdürülebilirliği' başlığı altında yer alan hususlar ve ilgili mevzuat kapsamında uygun görüş alınması kaydıyla, ayrıca

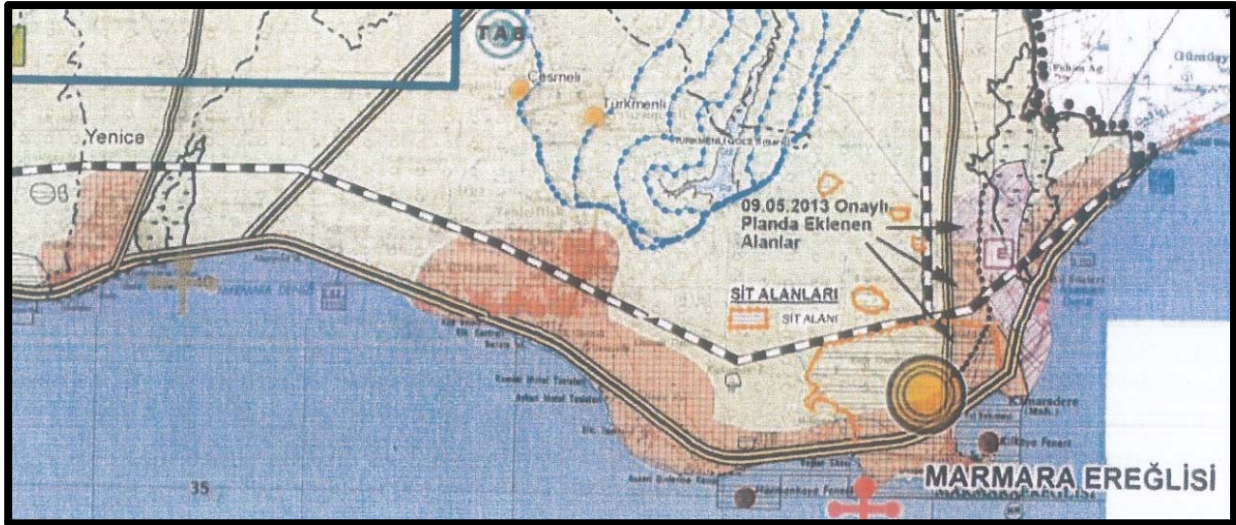


ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda, ilgili mevzuat çerçevesinde belirlenecektir. şeklinde düzenlenmiştir.

-1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Tanım maddesi altında yer alan 'Akaryakıt Ürünleri Depolama Alanları: Akaryakıt (LPG, LNG, petrol ve petrol türevleri) depolamak amacıyla ayrılan alanlardır.' Tanımının, 'Enerji Depolama ve Üretim Alanları: Petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve petrol türevleri) depolamak ve petrol, doğalgaz ve kömürden enerji üretmek amacıyla ayrılan alanlardır.' şeklinde düzenlenmiştir.

-Ayrıca, Marmara Ereğlisi İlçesinde bulunan ve 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında 'Enerji Üretim ve Depolama Alanı', 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' ve 'Kentsel Yerleşme Alanı' olarak gösterilmiş olan ve alt ölçekli planları bulunan bölgenin, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı F 19 nolu Plan paftasında 'Tarım Alanı' kullanımı olarak gösterilmiş olan bir kısım alanların 'Enerji Üretim ve Depolama Alanı' ve 'Kentsel Yerleşme Alanı' olarak gösterilmesi değişiklikleri yapılmıştır.

Harita 27: 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği

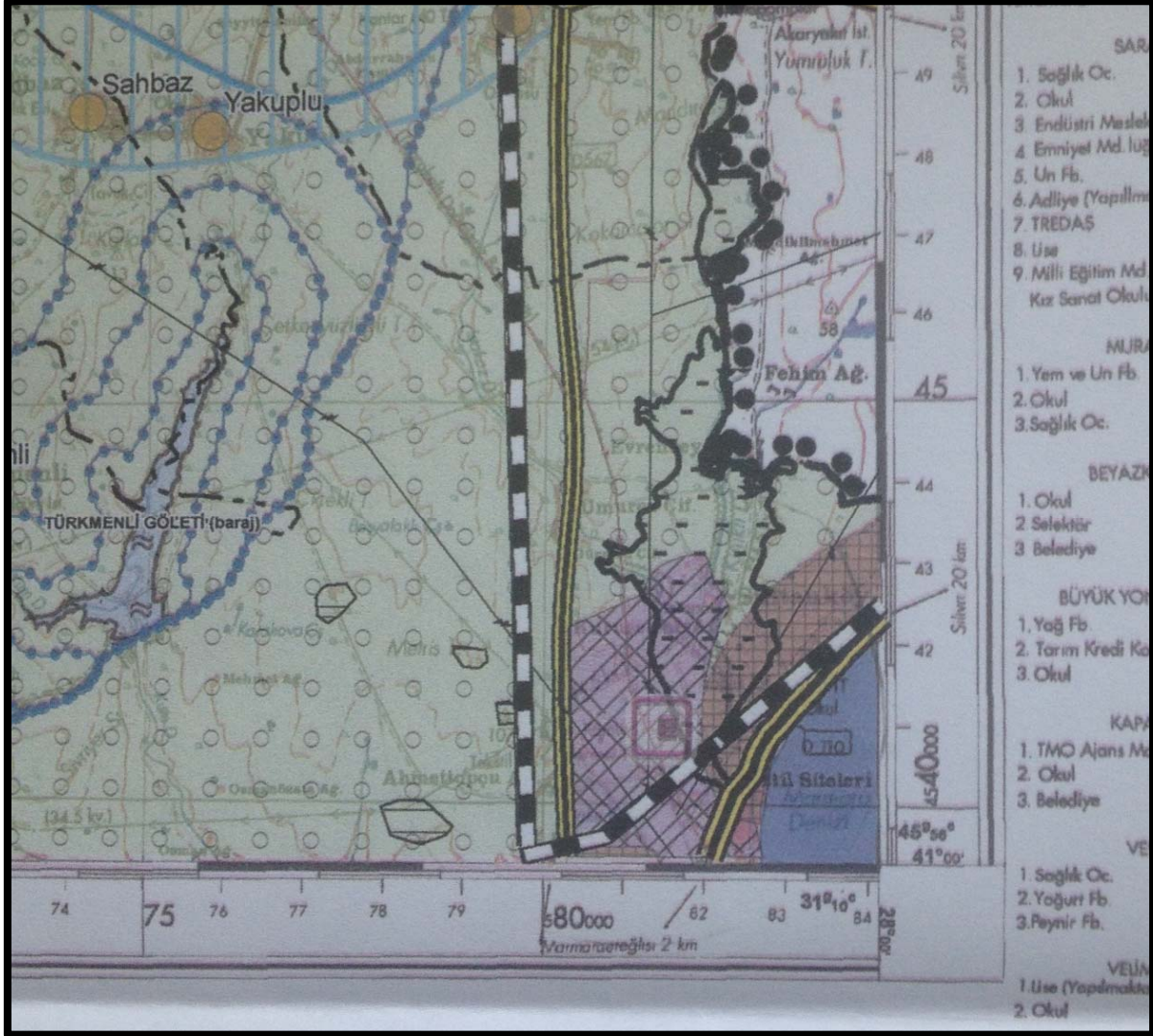


Kaynak: 16.03.2013 tarihli Bilirkişi Raporu

Yukarıda açıklanan 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliklerine askı sürecinde yapılan itirazlar kapsamında; Marmaraereğlisi, Sultanköy Beldesi'nde düzenlenen "Enerji Üretim ve Depolama Alanı" ve "Kentsel Yerleşme Alanı" değişikliklerinin yürürlükteki Tekirdağ İli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararlarında göre düzenlenerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 23.10.2013 tarihinde onaylanmıştır.



*Harita 28: 23.10.2013 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan
1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı
Değişikliği*



*Kaynak: 23.10.2013 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/100.000 ölçekli
Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği*

Marmaraereğlisi Belediye Başkanlığı tarafından açılan **E:2013/7835** sayılı davada; 05/06/2013 tarihinde askıya çıkan 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planının 2.10.31.1. maddesinin 'k' bendinde ve aynı planın F-19 ve G-19 numaralı paftalarında yapılan değişiklikler, 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planının 1.92. maddesinde yapılan "*Kömürden Enerji Üretmek Amacıyla*" ibaresine ve 1/100.000'lik planın ve 1/25.000'lik planın Marmaraereğlisi ilçesinde kömüre dayalı termik santral kurulmasına ilişkin tüm maddelerinin ve plan açıklama raporundaki değişikliklerin;

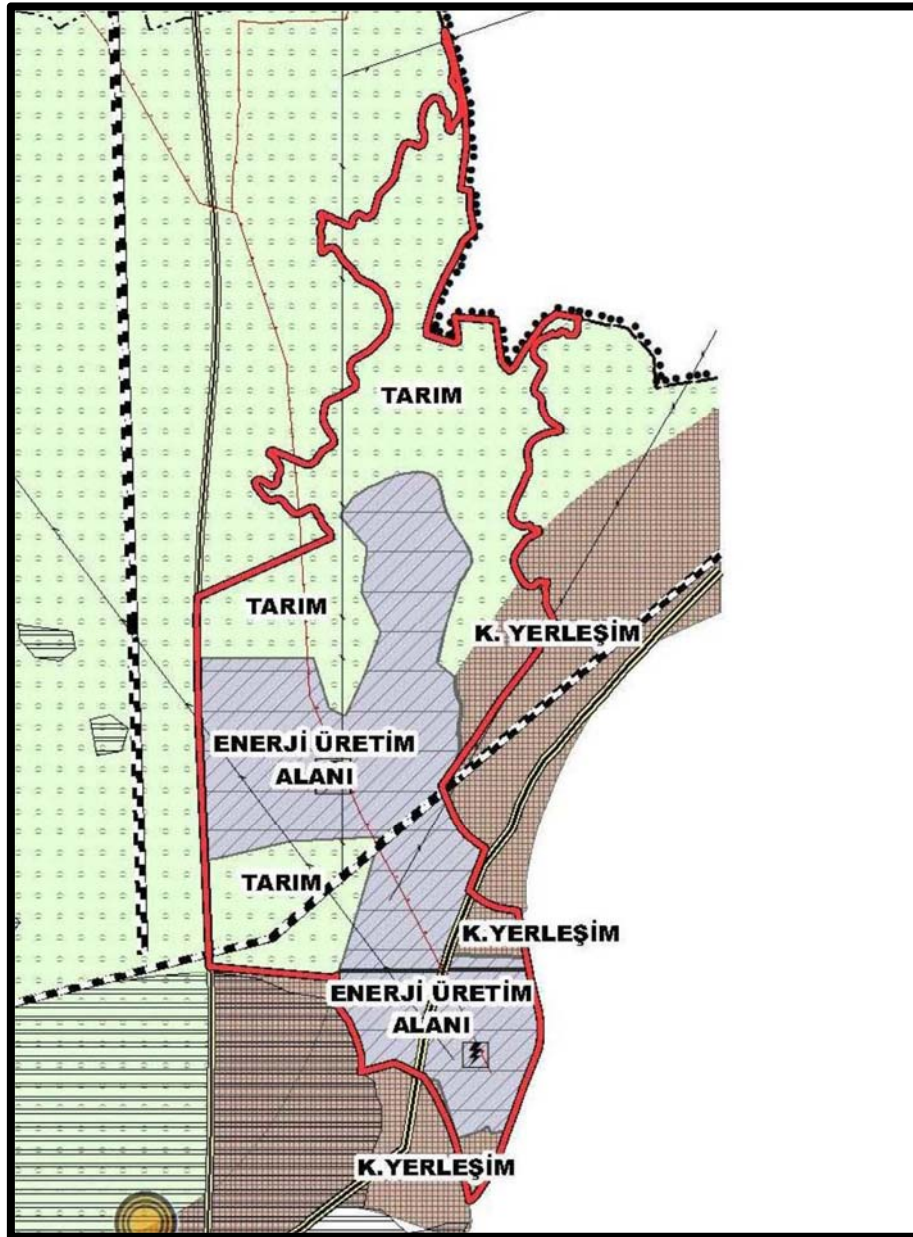


iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açılmış ve Danıştay Altıncı Dairenin 29/09/2015 tarih ve E.2013/6398 sayılı kararı ile yukarıda belirtilen plan değişikliğinin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

Aynı alan için; Danıştay Altıncı Dairenin vermiş olduğu 29/09/2015 tarih ve E.2013/6398 sayılı kararı ve günümüz şartları, bölgenin ihtiyaçları, planlama alanı içinde yer alan mevcut kullanımlar, taşkın alanlarına ilişkin alınan kurum görüşleri ve plana yönelik alınan iptal kararları sebebiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.10.2015 tarihinde plan değişikliği onaylanmıştır.



Harita 29: 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği



*Kaynak: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu*

Plan açıklama raporunda; “Planlama alanı büyüklüğünün 1150 ha. olup yapılan analiz ve değerlendirmeler ışığında hazırlanan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nde (F19 ve G19 nolu plan paftaları ile Lejant paftası); Edirne-Marmara Ereğlisi Karayolu’nun doğusunda bir kısım alan “Enerji Üretim Alanı” ve “Tarım Arazisi” olarak planlandığı, planlama alanı sınırları içerisindeki Taşkın



Alanına yönelik, Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın (DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı) 17.09.2015 tarihli ve 32747660-120-621840 sayılı yazısında ilgi tutulan DSİ 11.Bölge Müdürlüğü'nün 29.03.2012 tarihli ve 127668 sayılı yazısında açıklandığı üzere; bölgedeki dere ıslah çalışmaları 2009-2010 yılları arasında yapılmış ve uygulama aşamasında alınması gerekli tedbirler ile uyulması gerekli şartlar belirlenmiş olup DSİ Genel Müdürlüğü'nce yapılan ıslah çalışmaları ile birlikte bölgedeki taşkın durumunun ortadan kalkmış olması nedeniyle söz konusu Taşkın Alanı Çevre Düzeni Planı'ndan kaldırılmış ve Taşkın Alanındaki düzenlemeden dolayı planlama alanı sınırları içerisine alınan Kentsel Yerleşme Alanı ve Tarım Alanı kararları aynen korunduğu ve bu kapsamda, planlama alanındaki alt ölçekli planlarda ve uygulamalarda bahse konu DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerine titizlikle uyulması gerektiği belirtilmektedir.” Söz konusu plan değişiklik raporunda alan kullanımları şu şekilde planlandığı belirtilmiştir;

Tablo 1: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Kullanımı

FONKSİYON ALANLARI	ORAN (%)
ENERJİ ÜRETİM ALANI	48
TARIM ARAZİSİ	46
KENTSEL YERLEŞİM ALANI	6
PLANLAMA ALANI	100

Kaynak: Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu

Ayrıca söz konusu plan açıklama raporunda; hazırlanan 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Enerji Üretim Alanlarına ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir; “2.9. TANIMLAR” başlığı altında “Enerji Üretim Alanı” tanımı, “2.11. ÖZEL HÜKÜMLER” başlığı altında “2.11.3.3. Enerji Üretim Alanları” başlığı ve hükümleri ile bu düzenlemelere bağlı olarak “2.10. GENEL HÜKÜMLER” başlığı altındaki 2.10.31.1. nolu plan hükmü düzenlenmiştir. Bu hükümler aşağıda yer almaktadır:

“2.9. TANIMLAR” başlığı altında;



Enerji Üretim Alanları: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama, iletim ve dağıtım ile petrol, doğalgaz ve kömürden enerji üretmek amacıyla ayrılan alanlardır.

“2.10. GENEL HÜKÜMLER” başlığı altında;

2.10.31. Planlama alanında yer alamayacak sanayi türleri;

2.10.31.1. Planlama alanı dâhilinde, bu planda getirilen çevresel koşulları karşılayan ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler ve bu planda belirlenmiş olan enerji üretim alanları dışında, aşağıda belirtilen ve çevre kirleticiliği yüksek olan ve/veya yer altı suyu kullanım izni bulunmayan ve çevresel tahribe neden olan sanayi türleri kesinlikle yer almayacaktır;

- a) Metal sertleştirme (tuz ile),
- b) Metal kaplama,
- c) Yüzey temizleme (asit ile),
- d) Tekstil boyama-yıkama ve emprime baskı,
- e) Madenin işlenmesine yönelik ağır sanayiler,
- f) Lifli yıkama-yağlamacılar,
- g) Selüloz ve/veya saman kullanarak kağıt üreten tesisler,
- h) Ham deri işleme,
- i) Asit imal ve dolum yerleri,
- j) Pil, batarya-akü imal yerleri,
- k) Kömüre dayalı termik santral,

(1/25.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planlarında belirlenecek Enerji Depolama ve Üretim alanları hariç)

İPTAL EDİLEN PLAN HÜKMÜ

- l) Gres yağ fabrikaları (petrol türevi),
- m) İlaç sentez fabrikaları,
- n) Ağır metal tuzu üretimi,
- o) Demir-çelik üretimi,



p) Petrokimya,

q) Klor-alkali,

r) Rafineri.

“2.11. ÖZEL HÜKÜMLER” başlığı altında;

2.11.3.3. Enerji Üretim Alanları:

a. Akaryakıt depolama tesisleri ile yerleşmeler arasında gerekli emniyet mesafesi (sağlık koruma bandı) TS 11939 Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG)- İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin- Emniyet Kuralları Standartlarına göre ayrılacaktır.

b. Bu alanlarda enerji üretim tesisleri ile entegre olmak üzere, bu tesislerden kaynaklı küllerin bertarafı için kullanılan/kullanılabilecek kül bertaraf tesisleri yapılabilir.

Bu alanlarda yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

c. Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.

d. Bu planın onayından önce onaylanmış imar planları geçerlidir.

e. Bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında ÇED Olumlu/Gerekli Değildir kararı aranır.

f. Doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve enerji iletim tesisleri için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Alt ölçekli planlar yapılırken yaklaşma mesafeleri ve çevresindeki yapılanma koşullarına ilişkin ilgili kurum/kuruluş görüşleri alınarak plan kararları verilmesi esastır.” şeklinde plan notu değişiklikleri yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.10.2015 tarihinde onaylanan plan değişikliğine;

Enerji Üretim Alanı içinde kömürden enerji üretilmesine izin veriliyor olması 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin "2.9. Tanımlar-Enerji Üretim Alanları" ve "2.10 Genel Hükümler-2.10.31.1." sayılı plan hükümleri ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin "1. Tanımlar-1.92. Enerji Üretim Alanları, Enerji Depolama Alanları, Doğalgaz



"İletim/Dağıtım Tesis Alanları" ve "2.Genel Hükümler-2.46. " sayılı plan hükümleriyle, İlimiz Marmaraereğlisi İlçesine kömüre dayalı termik santral kurulmasına olanak sağlanmaktadır. Halbuki, 09.05.2013 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliklerine TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan 2013/7533 E. ve 2014/2286 E. sayılı davalar kapsamında Danıştay 6. Dairesince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Yine aynı çevre düzeni planı değişikliklerine Marmaraereğlisi Belediyesince de dava (2013/7835 E.) açılmış olup, bu dava kapsamında hazırlanan 16.03.2015 tarihli Bilirkişi Raporu Danıştay 6. Dairesine sunulmuştur. Hazırlanan bu Bilirkişi Raporunda Marmaraereğlisi İlçesinde kömüre dayalı termik santral kurulmasına ilişkin tüm değişikliklerin planlama ilkelerine şehircilik esaslarına ve kamu yararına olmadığı görüşüne varılmıştır. Gerek yürütmeyi durdurma kararlarına ve gerekse de Bilirkişi Raporundaki bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere aykırı olarak Bakanlığınızca yeniden kömüre dayalı termik santral kurulmasına yönelik plan değişikliği yapılmış olması gerekçesi ile söz konusu planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca dava açılmıştır. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Danıştay Altıncı Dairenin 13/12/2016 tarih ve E.2016/1576 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

09.05.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100 000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri ile ilgili Danıştay Altıncı Dairenin 21/09/2017 tarih ve **Esas No:** 2013/6398 ve **Karar No:** 2017/6410'lu kararı ile "*Dava konusu plan değişikliğiyle Marmaraereğlisi'nde öngörülen Kentsel Yerleşme Alanının hem doğal sit, hem de mutlak kuru tarım alanı üzerine yerleştirilmiş olması; Enerji Üretim ve Depolama Alanının mutlak kuru tarım arazileri üstünde belirlenmesi; kömüre dayalı termik santralin, Marmara Bölgesi ve Ergene Havzasında tükenme sürecine giren yeraltı su rezervlerinin en büyük özenle korunması gereken doğal kaynaklar listesinin başında yer aldığından, sürdürülebilirlik ilkesi gereğince yeraltı sularının, ancak yüzey sularının yeterli olmadığı dönemlerde ve zorunlu durumlarda kullanılması, birden çok termik santral inşa edilebileceği de dikkate alındığında, bu rezervlerin tükenmesi sürecini hızlandırabileceğinden planlama ilkelerine uygun olmadığı; Termik santralde kullanılması öngörülen ithal kömürün Martaş Limanı'na getirilmesi ve oradan santral sahasına kamyonlarla taşınması, planlanan alanda birden çok kömür kullanan termik santral inşa edilebilecek olmasına ve bu santrallar daha çok kömür kullanabilecek olmalarına karşın diğer*



*santrallere ithal kömürün getirileceği liman ile kömürün limandan termik santrala nasıl ve hangi yolla taşınacağına düşünülmemiş olması planlama ve şehircilik ilkeleriyle bağdaşmadığı gibi yeraltı su kullanımı ve kömürün limandan taşınımının yanı sıra her bir termik santralda yönetmeliklerin sınırları içine çekilebilen çevresel etkilerin olası domino etkisinin (her tesiste standartlar içinde tutulmaya çalışılan atıkların birlikte etkisinin) Plan Açıklama Raporunda değerlendirilmemesinin planlama ilkeleriyle bağdaşmadığı; Bu haliyle hukuka uygun olmayan düzenlemelerle ilgili olarak, davalı idarece bu plan değişikliklerinin enerji konusunda yetkili Bakanlık olan Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine başlatıldığı yolundaki açıklamalarının da bu hususları doğruladığı, açıklanan nedenlerle, dava konusu 05.06.2013 günü askıya çıkan 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi, Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı ve Plan hükümlerinde yapılan değişikliklerin "Tarım Arazisi" başlıklı 2.11.2.1 sayılı plan hükmü yönünden oyçokluğuyla diğer dava konusu edilen kısımlar yönünden **oybirliğiyle İPTALİNE**, karar verilmiştir."*

4.1.2 1/25.000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı; 22.08.2011 onay tarihli 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda, F19-C3 ve G19-B2 nolu plan paftaları içinde kalmaktadır. Planlama alanı; 22.08.2011 onay tarihli 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı'nda Enerji "Depolama ve Üretim Alanları" ile "Sanayi Alanı" hakim fonksiyonunda kalmaktadır.

Aynı planın plan hükümlerinde ise;

1.92. Enerji Depolama Ve Üretim Alanları: *Petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve petrol türevleri) depolamak ve bunlardan enerji üretmek amacıyla ayrılan alanlardır.*

2.46. *Planlama alanı sınırları dâhilinde, bu planda getirilen koşulları karşılayacak ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler dışında, aşağıda belirtilen ve çevresel kirleticiliği yüksek olan ve/veya çevresel tahribe neden olan sanayi türleri ve kullanımlar kesinlikle yer almayacaktır;*

- Metal Sertleştirme (tuz ile)
- Metal Kaplama
- Yüzey Temizleme (asit ile)
- Tekstil Boyama-yıkama ve Emprime
- Madenin işlenmesine yönelik ağır sanayiler
- Lifli Yıkama-Yağlamacılar
- Ham Deri İşleme
- Asit İmal ve Dolum Yerleri



• *Pil, Batarya-Akü İmal Yerleri*

• *Kömüre Dayalı Termik santraller*

• *Gres Yağ Fabrikaları (Petrol Türevi)*

• *İlaç Sentez Fabrikaları*

• *Ağır Metal Tuzu Üretimi*

• *Demir çelik üretimi*

• *Klor-Alkali*

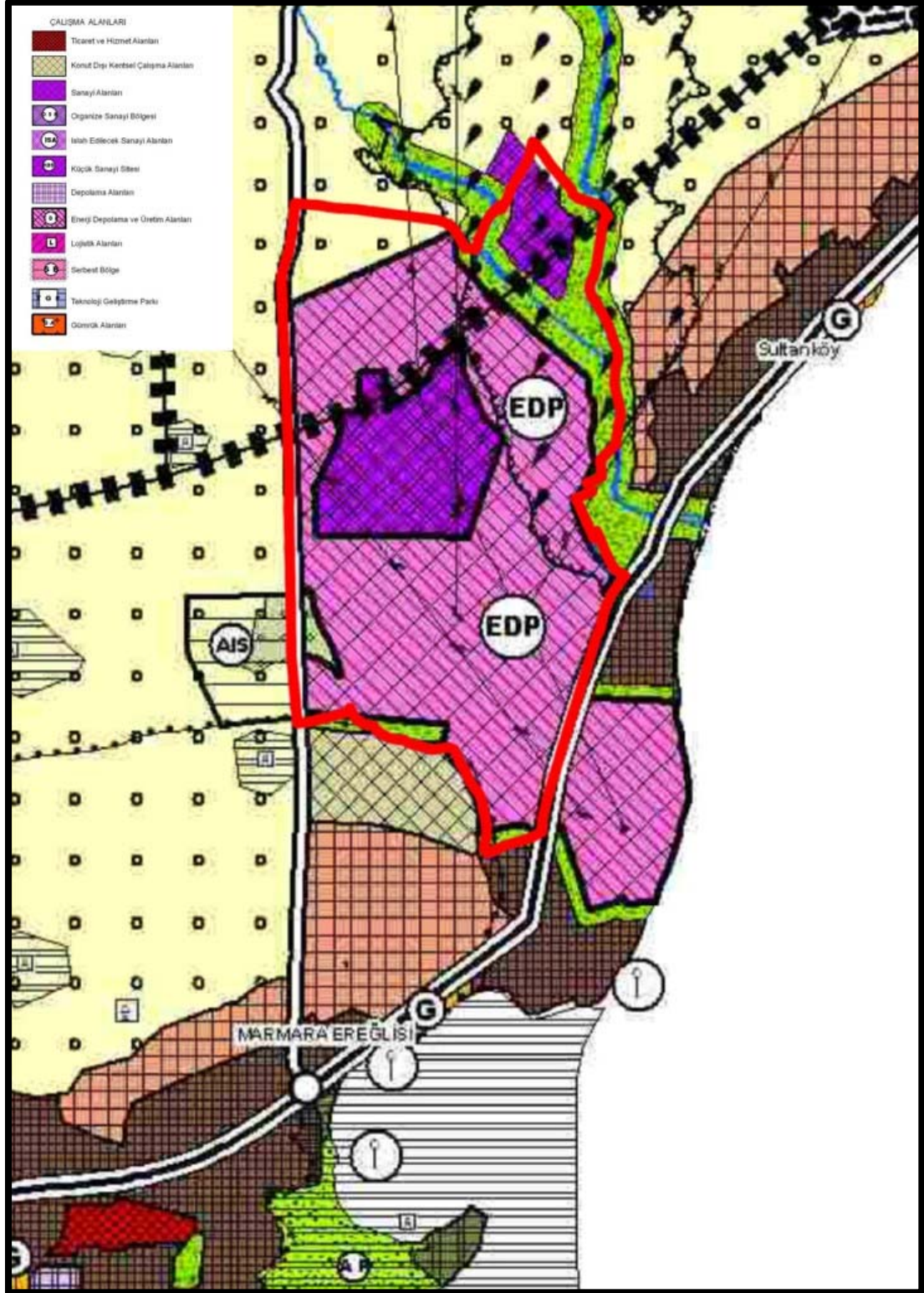
• *Rafineri*

• *Petrokimya*

• *Selüloz ve/veya saman kullanarak kağıt üreten tesisler, vb.*



Harita 30: 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı



Kaynak: Ofis Çalışması



3.3.2.11. enerji depolama ve üretim alanları başlığı altında ise;

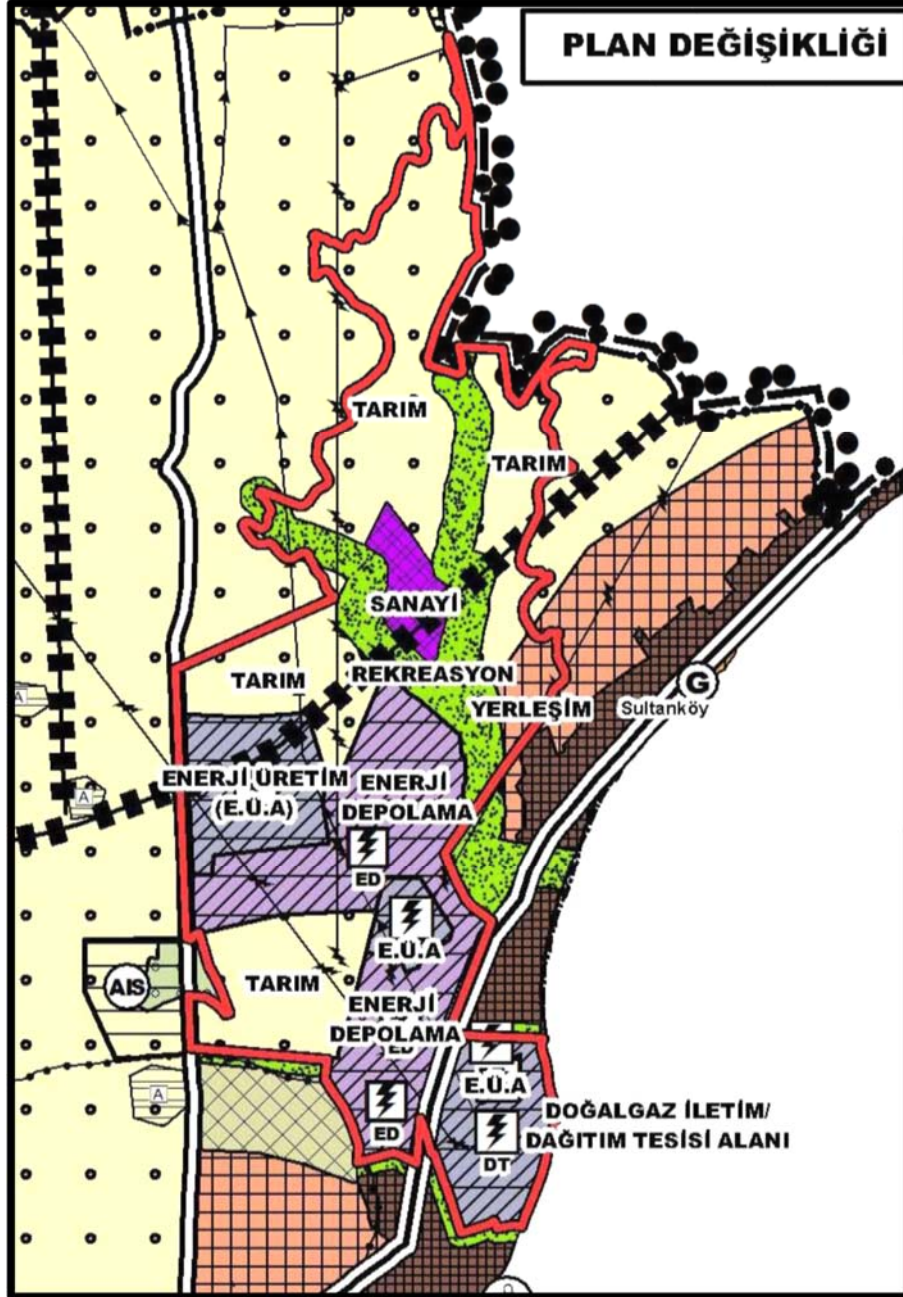
- a) *Petrol ve doğalgaz depolama tesisleri ve doğalgaz elektrik santralleri ile yerleşmeler arasında gerekli emniyet mesafesi, ilgili Kanun, Tüzük Yönetmelik ve Standartlara göre alt ölçekli imar planlarında ayrılacaktır.*
- b) *Marmara Ereğlisi enerji depolama ve üretim alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı “Enerji Depolama ve Üretim Alanının Planlanmasına Yönelik Fizibilite Raporu” hazırlanacaktır.*
- c) *Bu alanda zeminin iyileştirilmesi ve deprem esnasında çıkabilecek yangınlara karşı tüm tedbirlerin alınması esastır.” hükümlerine yer verilmiştir.*

08.10.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na planlama alanını da içeren alanda yapılan 1/25000 Ölçekli Tekirdağ Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri ile; Plan Açıklama raporunda “Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nde (F19C3, G19B2 nolu plan paftaları ile Lejant paftası); Edirne-Marmara Ereğlisi Karayolu’nun doğusunda kalan yaklaşık 465 ha büyüklüğündeki alan Tarımsal Açından Birinci Öncelikli Korunacak Alan olarak, yaklaşık 269 ha büyüklüğündeki alan Enerji Depolama Alanı olarak, yaklaşık 127 ha büyüklüğündeki alan Enerji Üretim Alanı olarak, yaklaşık 142 ha. büyüklüğündeki alan Rekreasyon Alanı olarak, yaklaşık 89 ha büyüklüğündeki alan Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis alanı olarak, yaklaşık 33 ha büyüklüğündeki alan Sanayi Alanı olarak, yaklaşık 25 ha büyüklüğündeki alan Gelişme Alanı olarak ve 0.3 ha büyüklüğündeki alan ise Meskun Alan olarak planlandığı, planlama alanı sınırları içerisindeki Taşkın Alanına yönelik, Orman ve Su İşleri Bakanlığı’nın (DSİ Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı) 17.09.2015 tarihli ve 32747660-120-621840 sayılı yazısında ilgi tutulan DSİ 11.Bölge Müdürlüğü’nün 29.03.2012 tarihli ve 127668 sayılı yazısında açıklandığı üzere; bölgedeki dere ıslah çalışmaları 2009-2010 yılları arasında yapılmış ve uygulama aşamasında alınması gerekli tedbirler ile uyulması gerekli şartlar belirlenmiş olup DSİ Genel Müdürlüğü’nce yapılan ıslah çalışmaları ile birlikte bölgedeki taşkın durumunun ortadan kalkmış olması nedeniyle söz konusu Taşkın Alanı Çevre Düzeni Planı’ndan kaldırılmış ve Taşkın Alanındaki düzenlemeden dolayı planlama alanı sınırları içerisine alınan doğudaki Gelişme Alanı, doğu ve kuzeydeki Rekreasyon Alanları ve kuzeydeki Sanayi Alanı ile Tarım Alanları aynen korunduğu, bu kapsamda, planlama



alanındaki alt ölçekli planlarda ve uygulamalarda bahse konu DSİ Genel Müdürlüğü görüşlerine titizlikle uyulması gerektiği belirtilmiştir.

Harita 31: 08.10.2015 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği



Kaynak: Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Tablo 2: Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Kullanımı

Fonksiyon Alanları	Alan (Ha)	Oran (%)
Tarımsal Açından Birinci Öncelikli Korunacak Alanlar	465	40
Enerji Depolama Alanı	269	23
Rekreasyon Alanları	142	12
Enerji Üretim Alanı	127	11
Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanı	89	8
Sanayi Alanları	33	3
Gelişme Konut Alanları	25	2
Meskun Konut Alanları	0.3	0.03
Planlama Alanı	1150	100

Kaynak: Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu

Ayrıca 1/25000 Ölçekli Tekirdağ Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri Plan Açıklama raporunda, hazırlanan 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Enerji Üretim, Enerji Depolama ve İletim kullanımına ilişkin plan hükümleri düzenlenmiştir; “1. TANIMLAR” başlığı altında “Enerji Üretim Alanları, Enerji Depolama Alanları, Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanları” tanımları, “3.3.2. ÇALIŞMA ALANLARI” başlığı altında “3.3.2.11. Enerji Üretim Alanları, Enerji Depolama Alanları, Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanları” başlığı ve hükümleri ile bu düzenlemelere bağlı olarak “2. GENEL HÜKÜMLER” başlığı altındaki 2.46. nolu plan hükmü düzenlendiği, Bu hükümlerin ise;

“1. TANIMLAR” başlığı altında;

1.92. Enerji Üretim Alanları, Enerji Depolama Alanları, Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanları

Enerji Üretim Alanları: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol, doğalgaz ve kömürden enerji üretmek amacıyla ayrılan alanlardır.

Enerji Depolama Alanları: İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır.

Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesisi Alanları: Doğalgaz iletim ve dağıtım amacıyla ayrılan alanlardır.



“2. GENEL HÜKÜMLER” başlığı altında;

2.46. Planlama alanı dâhilinde, bu planda getirilen çevresel koşulları karşılayan ve rehabilite edilerek çevreye duyarlı hale getirilecek mevcut yasal sanayiler ve bu planda belirlenmiş olan enerji üretim alanları dışında, aşağıda belirtilen ve çevre kirleticiliği yüksek olan ve/veya yer altı suyu kullanım izni bulunmayan ve çevresel tahribe neden olan sanayi türleri kesinlikle yer almayacaktır;

- *Metal Sertleştirme (tuz ile)*
- *Metal Kaplama*
- *Yüzey Temizleme (asit ile)*
- *Tekstil Boyama-yıkama ve Emprime Baskı*
- *Madenin işlenmesine yönelik ağır sanayiler*
- *Lifli Yıkama-Yağlamacılar*
- *Selüloz ve/veya saman kullanarak kağıt üreten tesisler,*
- *Ham Deri İşleme*
- *Asit İmal ve Dolum Yerleri*
- *Pil, Batarya-Akü İmal Yerleri*
- *Kömüre Dayalı Termik santraller*

(Bu planda “Enerji Depolama ve Üretim Alanı” olarak belirlenen alanlar hariç)

İPTAL EDİLEN PLAN HÜKMÜ

- *Gres Yağ Fabrikaları (Petrol Türevi)*
- *İlaç Sentez Fabrikaları*
- *Ağır Metal Tuzu Üretimi*
- *Demir çelik üretimi*
- *Petrokimya*
- *Klor-Alkali*
- *Rafineri vb.*

3.3.2.11. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI, ENERJİ DEPOLAMA ALANLARI, DOĞALGAZ İLETİM/DAĞITIM TESİSİ ALANLARI



a) Bu alanlarda enerji üretim tesisleri ile entegre olmak üzere, bu tesislerden kaynaklı küllerin bertarafı için kullanılan/kullanılabilecek kül bertaraf tesisleri yapılabilir.

Bu alanlarda yer seçen kullanımlara hizmet verecek kıyı yapılarına ilişkin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile yürürlükteki ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

b) Marmara Ereğlisi enerji depolama ve üretim alanlarının depreme karşı riskli yapısı dikkate alınarak, teknik, yasal ve ekonomik yönleri ile bütünsellik içinde araştırılacağı "Enerji Depolama ve Üretim Alanının Planlanmasına Yönelik Fizibilite Raporu" hazırlanacaktır.

c) Bu alanda zeminin iyileştirilmesi ve deprem esnasında çıkabilecek yangınlara karşı tüm tedbirlerin alınması esastır.

d) Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.

e) Bu planın onayından önce onaylanmış imar planları geçerlidir.

f) Bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında ÇED Olumlu/Gerekli Değildir kararı aranır.

g. Doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve enerji iletim tesisleri için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır. Alt ölçekli planlar yapılırken yaklaşma mesafeleri ve çevresindeki yapılanma koşullarına ilişkin ilgili kurum/kuruluş görüşleri alınarak plan kararları verilmesi esastır." şeklinde plan notu değişiklikleri yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.10.2015 tarihinde onaylanan plan değişikliğine;

Enerji Üretim Alanı içinde kömürden enerji üretilmesine izin veriliyor olması 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin "2.9. Tanımlar-Enerji Üretim Alanları" ve "2.10 Genel Hükümler-2.10.31.1." sayılı plan hükümleri ile 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin "1. Tanımlar-1.92. Enerji Üretim Alanları, Enerji Depolama Alanları, Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanları" ve "2.Genel Hükümler-2.46. " sayılı plan hükümleriyle, İlimiz Marmaraereğlisi İlçesine kömüre dayalı termik santral kurulmasına olanak sağlanmaktadır. Halbuki, 09.05.2013 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliklerine TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan 2013/7533 E. ve 2014/2286 E. sayılı davalar kapsamında



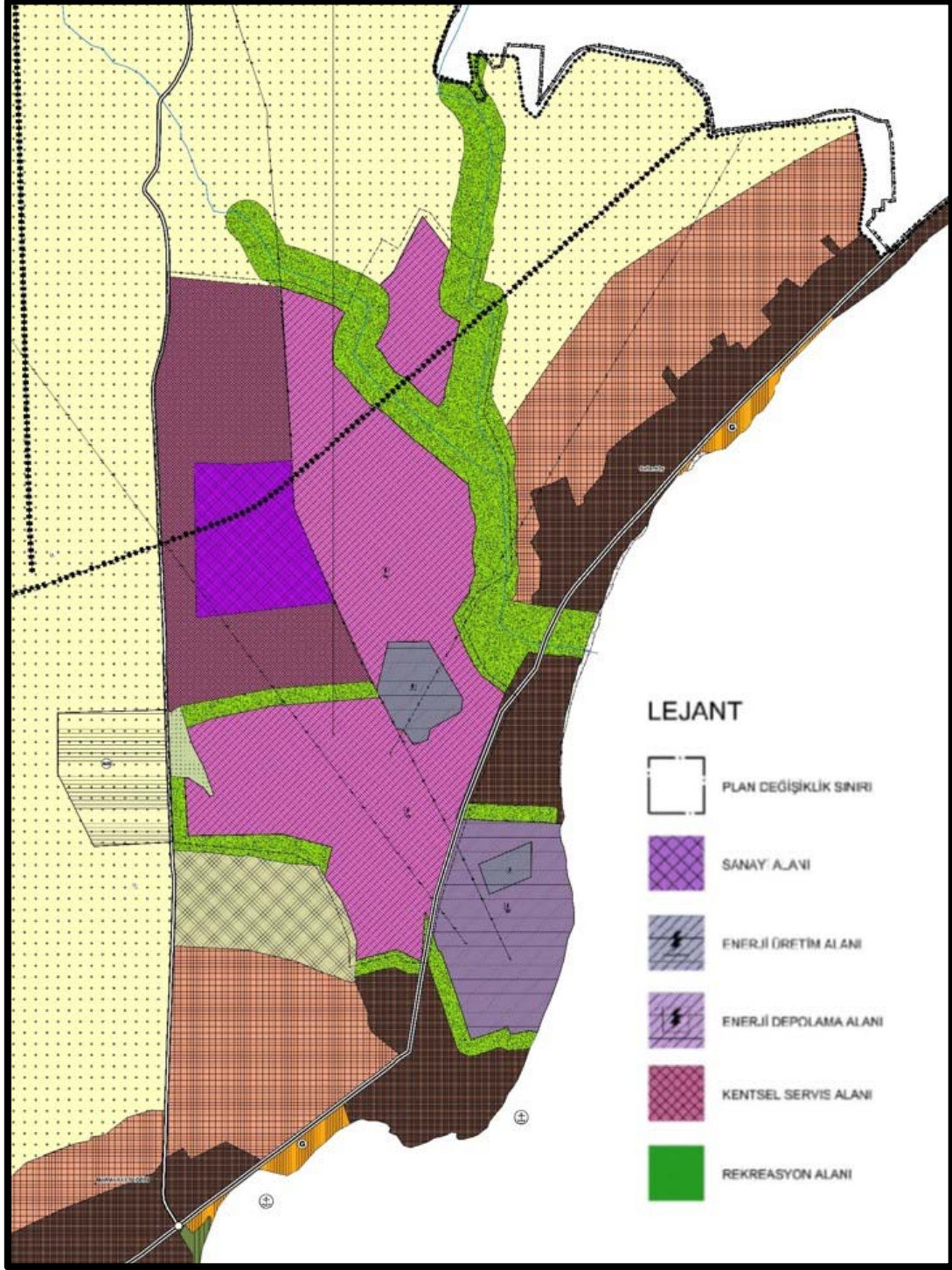
Danıştay 6. Dairesince yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Yine aynı çevre düzeni planı değişikliklerine Marmaraereğlisi Belediyesince de dava (2013/7835 E.) açılmış olup, bu dava kapsamında hazırlanan 16.03.2015 tarihli Bilirkişi Raporu Danıştay 6. Dairesine sunulmuştur. Hazırlanan bu Bilirkişi Raporunda Marmaraereğlisi İlçesinde kömüre dayalı termik santral kurulmasına ilişkin tüm değişikliklerin planlama ilkelerine şehircilik esaslarına ve kamu yararına olmadığı görüşüne varılmıştır. Gerek yürütmeyi durdurma kararlarına ve gerekse de Bilirkişi Raporundaki bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere aykırı olarak Bakanlığınızca yeniden kömüre dayalı termik santral kurulmasına yönelik plan değişikliği yapılmış olması gerekçesi ile söz konusu planının yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca dava açılmıştır. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin Danıştay Altıncı Dairenin 13/12/2016 tarih ve E.2016/8077 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

4.1.3 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2019 tarih ve 890 sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Botaş Sıvılaştırılmış Doğalgaz LNG depolama tesisinin Kuzey kısmı ile mevcut sanayi tesislerinin bulunduğu alanın güneyi ve Botaş Doğalgaz Nakil Hattının doğusu ile Kınıklı deresinin batısında kalan 388 ha. büyüklüğündeki alan, mevcut depolama tesisleri yoğunlukta olması sebebiyle Enerji Depolama Alanı olarak, mevcutta mevzi imar planı bulunan ve arazide fiilen bulunan yaklaşık 23 ha büyüklüğündeki alan Enerji Üretim Alanı olarak, mevcutta çoğunlukla mevzi imar planı bulunan yaklaşık 66 ha. büyüklüğündeki alan Sanayi Alanı olarak, yaklaşık 172 ha büyüklüğündeki alan Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.



Harita 32: Tekirdağ İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Kullanımı



Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi, Enerji Depolama Alanına Ait Araştırma Raporu ve 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu



Tablo 3: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN ADI		ADET	ORAN	ALAN (M ²)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KENTSEL SERVİS ALANI	1	23.62%	1726796.89
	ENERJİ DEPOLAMA ALANI	2	53.16%	3886579.52
	ENERJİ ÜRETİM ALANI	1	3.16%	231158.86
	SANAYİ ALANI	1	9.02%	659381.21
KENTSEL HİZMET VE DONATI ALANLARI	REKREASYON ALANLARI	3	10.22%	747309.12
KORUMA ALANLARI	MERA ALANI	1	0.82%	59660.41
TOPLAM			100.00%	7310886.01

Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi, Enerji Depolama Alanına Ait Araştırma Raporu ve 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu

4.1.4 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2019 tarih ve 890 sayılı Kararı ile onaylanan nazım imar planında, yaklaşık 332 ha. büyüklüğündeki alan Enerji Depolama Alanı olarak, mevcutta mevzi imar planı bulunan ve arazide fiilen olan yaklaşık 19 ha. büyüklüğündeki alan Enerji Üretim Alanı olarak, mevcutta mevzi imar planı bulunan yaklaşık 72 ha. büyüklüğündeki alan Sanayi Alanı olarak, yaklaşık 95 ha büyüklüğündeki alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

Bu büyüklükteki alan kullanımlarında yer seçimi yapacak tesislerin ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile yaklaşık 5 ha büyüklüğündeki alan Ticaret Alanı olarak, yaklaşık 3 ha büyüklüğündeki alan Belediye Hizmet Alanı olarak, yaklaşık 3 ha büyüklüğündeki alan Kamu Hizmet Alanı olarak, yaklaşık 4 ha büyüklüğündeki alan Sağlık Tesis Alanı olarak, yaklaşık 1



ha büyüklüğündeki alan İbadet Alanı olarak, yaklaşık 1 ha büyüklüğündeki alan Spor Alanı olarak, yaklaşık 2 ha büyüklüğündeki alan Teknik Altyapı Alanı olarak, yaklaşık 50 ha büyüklüğündeki alan Park Alanı olarak, yaklaşık 15 ha büyüklüğündeki alan Pasif Yeşil Alan olarak, yaklaşık 21 ha büyüklüğündeki alan Otopark Alanı olarak, yaklaşık 6 ha büyüklüğündeki alan Mera Alanı olarak, yaklaşık 1 ha büyüklüğündeki alan Dere Alanı olarak, yaklaşık 17 ha büyüklüğündeki alan Demiryolu Hattı ve Demiryolu Koruma Kuşağı olarak ve 87 ha büyüklüğündeki alan ise Yol Alanı olarak planlandığı, toplamda 731 hektarlık alan için plan kararları üretildiği, ayrıca şu anda halihazırda fiziki olarak arazide bulunan BOTAŞ'a ait BOTAŞ Limanı ile Çorlu İlçesi Önerler Mahallesi arasında Türkiye Ana Doğalgaz İletim hattına bağlanan 36 inç çapa sahip 79 bar basınçlı doğal gaz boru hattı ve hattın 11148 numaralı parsel kısmında yaklaşık 790 metre uzunluğunda deplase hattı ile Planlama alanı içerisinde yer alan tesislerin kullanmakta olduğu Argaz, Milangaz, Habaş ve Bütangaza ait deniz içi şamandıradan tesislere kadar uzanan boru hatları ile Marmara Depoculuk ve Opet'in kendilerine ait deniz içi iskelelerinden tesislere kadar uzanan boru hatları ve Likit Kimya'nın deniz içi platforma uzanan boru hattı projesinin plana işlendiği ve bu hatların güvenliği sağlanmasına yönelik plan kararları üretildiği, Marmaraereğlisi İlçesi, Enerji Depolama Alanına Ait Araştırma Raporu ve 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu'ndan anlaşılmaktadır.



Tablo 4: 1/5.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

	ALAN ADI	ASKIYA ÇIKARILAN PLANA AİT ALAN (M ²)	DEĞİŞİM	ASKI İTİRAZI İLE DÜZENLENEN PLANA AİT ALAN (M ²)
KENTSEL ÇALIŞMA	BAKIM AKARYAKIT İSTASYONU	5759.56		5759.56
	ENERJİ DEPOLAMA ALANI	3297171.48	↓	3288790.40
	ENERJİ ÜRETİM ALANI	190258.16		190258.16
	SANAYİ ALANI	705688.85		705688.85
	KDKCA	949948.70		949948.70
	TİCARET ALANI	49264.90		49264.90
	BHA	29311.58		29311.58
	KHA	28724.11		28724.11
SOSYAL ALTYAPI	SAĞLIK ALANI	29445.26		29445.26
	İBADET ALANI	11866.05		11866.05
	ÖZEL SPOR TESİS ALANI	9523.92		9523.92
	ÖZEL SAĞLIK ALANI	8321.55		8321.55
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	6500.00		6500.00
AÇIK VE	PARK ALANI	498371.94	↑	541540.96
	REKREASYON ALANI	4000.00		4000.00
	PASIF YESİL ALANI	153169.14		153169.14
SU,	ATIKSU TESİSLERİ ALANI (ARITMA-TERFİ MERKEZİ)	16205.67		16205.67
BUGÜNKÜ	MERA ALANI	59660.41		59660.41
TEKNİK	TEKNİK ALTYAPI	19181.54		19181.54
	OTOPARK ALANI	212441.60	↑	217533.00
	DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	165319.10		165319.10
	YOL	870765.09	↑	906314.09
TOPLAM			100.00%	7310886.01

Kaynak: Marmaraereğlisi İlçesi Enerji Depolama Alanına Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar
Planı Ek Plan Açıklama Raporu



4.1.5 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı içerisinde farklı zamanlarda Marmaraereğlisi Belediyesince ve Sultanköy Belde Belediyesince onaylanmış mevzi imar planları bulunmaktadır. Bu mevzi imar planlarında genel olarak fonksiyonlar; Sanayi, Konut, Depolama, Akaryakıt Depolama ve Elektrik Üretim Alanlarıdır.

Sultanköy Belde belediyesince; 4707 parsel (Alpet Firması) ait mevzi imar planında Akaryakıt Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 03/11/2006 tarih ve 2006/10 sayılı belediye meclis kararıyla, 4622 ve 994 parsellere (Antgaz Firması) ait mevzi imar planında Akaryakıt Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 07/04/2006 tarih ve 2006/4 sayılı belediye meclis kararıyla, 4647 parsele (Adoçim Firması) ait mevzi imar planında Sanayi ve Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 11/11/2005 tarih ve 2005/10 sayılı belediye meclis kararıyla, 1135 parsel (Atay Madencilik Firması) ait mevzi imar planında Sanayi ve Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 03/03/2006 tarih ve 2006/03 sayılı belediye meclis kararıyla, 4606 ve 4610 parsellere (Habaş Firması) ait mevzi imar planında Akaryakıt Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 13/10/2003 tarih ve 2003/7 sayılı belediye meclis kararıyla, 4735 parsele (Likit Kimya Firması) ait mevzi imar planında Sanayi ve Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 09/05/2008 tarih ve 2008/5 sayılı belediye meclis kararıyla, 4761, 4767 ve 4498 parsellere (Opet Firması) ait mevzi imar planında Akaryakıt Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 04/02/2010 tarih ve 2010/2 sayılı, 03/06/2010 tarih ve 2010/6 sayılı, 05/08/2010 tarih ve 2010/8 sayılı belediye meclis kararıyla, 60 ada 1 parsele (Marmara Depoculuk) ait mevzi imar planında Akaryakıt Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 15/07/2010 tarih ve 2010/7 sayılı belediye meclis kararıyla, 3809 parsele (Opet Firmasına) ait mevzi imar planında Akaryakıt İstasyonu fonksiyonu önerilmiş olup plan 26/05/2004 tarihli belediye meclis kararıyla, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 4503 ve 17 ada 4727 parsellere (Kaptan Demir Çelik Firmasına) ait mevzi imar planında Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup, plan 06/04/2007 tarihli ve 2007/4 sayılı belediye meclis kararıyla, 1197 parsele ait mevzi imar planı 08/06/2007 tarihli ve 2007/6 sayılı belediye meclis kararıyla onaylanmıştır. Marmaraereğlisi belediyesince; 4449 parsele (Bütangaz Firmasına) ait mevzi imar planında Akaryakıt Depolama Alanı fonksiyonu önerilmiş olup, plan 1998 tarihli belediye meclis kararıyla, 3846 parsele (Taç firmasına) ait mevzi imar planında sanayi alanı fonksiyonu önerilmiş olup, plan 28/07/2004 tarihli belediye meclis kararıyla, 4787 parsele (Aset



Madencilik Firması) ait mevzi imar planında Sanayi Alanı fonksiyonu önerilmiş olup 1998 tarihli belediye meclis kararıyla, 11148 parsele (Kaptan Demir Çelik Firmasına) ait mevzi imar planında Sanayi Alanı fonksiyonu önerilmiş olup, plan 1995 tarihli belediye meclis kararıyla onaylanmıştır.

4091, 4090, 4088, 4084, 4095, 4093 ve diğer parsellere (Uni-Mar Firmasına) ait mevzi imar planında Kombine Çevrim Doğalgaz Enerji Santrali fonksiyonu önerilmiş olup 27/08/2004 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmıştır.

Yukarıda belirtilen parsellerle birlikte alanda zaman içerisinde konut, sanayi, depolama, teknik altyapı, belediye hizmet alanı ve park alanı gibi mevzi imar planları onaylanmıştır.

Mevzi imar planları ile planlanan alan yaklaşık olarak 2,095,038 m²'dir. Çalışma alanının tamamı 7,332,738 m²'dir. Buna göre çalışma alanının %28.57'lik kısmı mevzi imar planları ile planlanmış alanlardır. Mevzi imar planlarının en büyük kısmı %46.45'lik oranla akaryakıt depolama alanıdır. Akaryakıt depolama alanını %29.55'lik oranla sanayi alanı takip etmektedir. Planlama alanı içerisinde yer alan Uni-Mar'a ait enerji üretim alanı ise mevzi imar planlı alanın %8.94'lük kısmını kapsamaktadır. %8.67'lik kısım konut alanı, %4.62'lik kısım depolama alanı, %8.67'lik kısım konut alanı olarak planlanmıştır. %1.77'lik kısım ise Belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, park alanı, teknik altyapı alanı ve Bakım ve akaryakıt istasyonu olarak planlanmıştır.



Tablo 5: Mevzi İmar Planları Alan Dağılımı

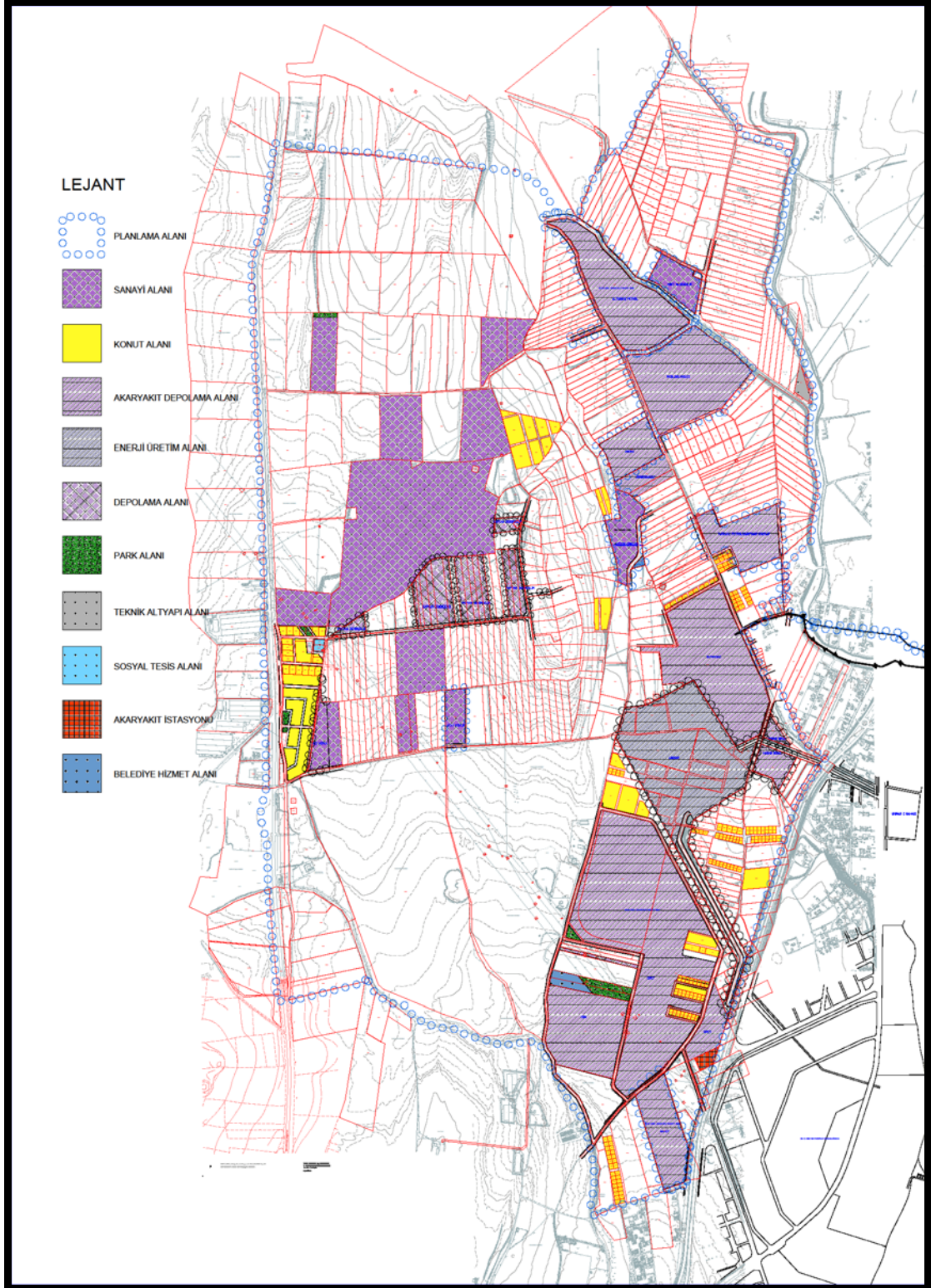
ALAN ADI	ALAN MİKTARI(M ²)	%
DEPOLAMA ALANI	96882.54	4.62
BELEDİYE HİZMET ALANI	9288.03	0.44
SANAYİ TESİS ALANI	619102.01	29.55
SOSYAL TESİS ALANI	2188.47	0.10
PARK ALANI	16527.88	0.79
KONUT ALANI	181578.39	8.67
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4724.43	0.23
AKARYAKIT DEPOLAMA ALANI	973061.64	46.45
ENERJİ ÜRETİM ALANI	187255.16	8.94
BAKIM AKARYAKIT İSTASYONU	4429.47	0.21
TOPLAM	2095038.02	100

Kaynak: Ofis Çalışması

Yukarıda belirtilen mevzi imar planlarının onay mercilerinden de anlaşılacağı üzere, mevzi imar planlarının %90'lık kısmı Sultanköy Belediyesince onaylanmıştır.



Harita 34: Mevzi İmar Planları



Kaynak: Ofis Çalışması



4.1.6 Enerji Depolama ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik ve Ekonomik Fizibilite Raporu

Planlama alanının enerji depolama ve üretim alanı planlamasına yönelik olarak, doğal afetlerin, insan ve teknoloji kaynaklı tüm tehlikelerin derlenerek, değerlendirilmesi ve oluşabilecek risklerin analizlerinin yapılarak bölgeye verebileceği hasar ve kayıpların tespiti yanında, afetlerin sosyal boyutu kapsamında toplum üzerinde yaratacağı olumsuz etkilerinin değerlendirilmesi için Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı ve İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Araştırma ve Uygulama Merkezi ile “ Marmara Ereğlisi İlçesi’nde Enerji Depolama Ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik Ve Ekonomik Fizibilite Raporu” hazırlanmıştır.

Marmara Ereğlisi İlçesi’nde Enerji Depolama Ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik Ve Ekonomik Fizibilite Raporunda özetle; Bu alanın gelecekteki kullanımının "Sanayi Alanı" olarak devam etmesi ve sürekliliğinin sağlanması bölgenin afet risklerini içermesi kapsamında önemli bir adım olarak görüldüğü ve bundan sonraki planlama süreci için bölgenin ekonomisi, kazanılmış haklar, sürdürülebilir kalkınma konuları çerçevesinde değerlendirme yapılarak fizibilite raporunda izah edildiği üzere 2017 itibarıyla bölgeye getirilecek "Enerji Depolama ve Üretim Alanı" kullanımlarına üst ölçekli ve alt ölçekli planlar ile sınırlamalar getirilmeli, konu ile ilgili hazırlanan raporlar çerçevesinde bölgenin içerdiği afet riskleri ve enerji endüstrisine doymuşluğu göz önünde bulundurulmalıdır. Söz konusu alana üst ölçekli ve alt ölçekli planlarla getirilen Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama başlığı altında "Enerji Üretim Alanı" ve "İthal Kömüre Dayalı Termik Santral" plan kararının, tüm bölge için insan ve çevre sağlığı açısından olumsuzlukları beraberinde getirecek kanaati olduğu belirtilmiştir.



4.2 PLANIN AMAÇ VE HEDEFLERİ

İlimiz Marmaraereğlisi İlçesi Kamaradere ve Sultanköy Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 673 ha büyüklüğündeki enerji depolama alanında sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak, imar mevzuatı bakımından kontrolü sağlamak ve planlı bir şekilde yönetmek ve denetlemek amacıyla planlama sınırları içinde koruma kullanma dengesini kuracak, stratejik kararların, genel arazi kullanım kararlarının verildiği meskun ve gelişim alanı ile bütüncül bir planlama anlayışıyla yapılan ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.10.2019 tarih ve 890 sayılı Kararı ile onaylanan, 1/25000 Ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapımı amaçlanmaktadır. Bunun yanı sıra araştırma, analiz ve değerlendirme çalışmaları ışığında, planlama alanı içerisinde gerçekleştirilecek yerleşmenin, mevcut planlama sorunlarının tespiti ve önerilecek çözümlerle, sosyo-ekonomik ve mekânsal yapı deseninin, arazi kullanım durumunun bir bütün içinde araştırılması, gelecek dönemdeki gelişiminin düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda olmasına imkân sağlayacak, gelişme seyrine yön verecek, bir planlama çalışmasının yapılması amaçlanmaktadır

Yerleşmenin sağlıklı gelişimi için, koruma kullanma dengesini kurarak doğal yapının tahrip edilmemesini sağlayacak tedbirlerin alınması, tarımsal alan karakterinin korunarak gelişme alanlarının önerilmesi planlamanın temel hedefidir.

Bu kapsamda yukarıdaki hususlar da göz önünde bulundurularak, Enerji Depolama Alanı yerleşmesinin ülkesel ve bölgesel konumu ve öneminin araştırılıp, mevcut imar planı kullanım ve yer seçimi kararlarını irdelemek, gelecek dönemdeki sosyo-ekonomik yapı deseninin yanı sıra yeni Sanayi, İmalathane, Enerji Depolama ve Enerji Üretimi vb. alanların yer seçiminin yapılması ve ulaşım alternatiflerini oluşturmak hedeflenmiştir.

Arazi kullanım kararlarını, planlama alanında çalışacak nüfusun sağlık, sosyo-kültürel, aktif ve pasif yeşil alan ihtiyaçlarını gerekli mekân organizasyonlarını yaparak yeterli düzeyde karşılayabilecek şekilde geliştirmek bir diğer hedefidir.

Planlamanın diğer hedefleri ise şu şekilde sıralanmaktadır;

- Planlama alanında kullanımlar arasında fiziki ve fonksiyonel bütünlüğü sağlamak ve eş zamanlı gerçekleştirilmelerini sağlayacak bağları oluşturmak,
- Ulaşım altyapısını güvenli ve hiyerarşik bir yapıya kavuşturarak düzenli hale getirmek,



- Tarım ve bahçe kullanımlı değerli tarım alanlarını, dere yataklarını, ağaçlıklı alanları vb. koruyarak, koruma kullanma dengesini kurmak,
- Yerleşimde ve mevcut imar planında yer almayan ancak burada çalışacak olan nüfusunda göz önüne alındığında gerekli olabilecek sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturmaktır.

Sonuç olarak planlama alanındaki yatırımsal gelişmeyi kontrol altına alarak, yapılaşma ve yatırım yapılma sürecinde olan yerleşmenin düzenli ve planlı olmasını sağlamak, burada yer seçimi yapacak tesislerin yatırım taleplerinin bir plan dâhilinde üretmek, mevcut dokudaki yapılaşmanın sağlıklı olan bölümlerini iyileştirmek, mevcut imar planının sorunlarına çözüm önerileri geliştirmek planlama amaçlarındandır.

Plan yapım sürecinde plana altlık teşkil etmesi amacıyla planlama alanı içinde yer alan mevcut alan kullanımları ve fonksiyonları analiz edilmiş, ilgili kurum-kuruluş görüşü alınmıştır. Tüm bu çalışmalar sonucunda; mevcut arazi kullanımı, tarım görüşleri, taşkın alanlarına ilişkin güncel veriler, bölgenin enerji üretim ve depolama faaliyetlerine yönelik gelişimi ve bölgenin bu gelişimini destekleyen/hazırlayan alt yapı kullanımları/potansiyeli (ulaşım, limanlar, boru hatları vs.) birlikte değerlendirilip planlama alanına yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

4.2.1 PLAN KARARLARI

Yapılan analiz ve değerlendirmeler ve Tekirdağ İli 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı değişikliği ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ışığında hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile planlama alanına üç temel alan kullanımı fonksiyonu çevresinde kurgulanmıştır. Bu esas Alan Kullanımları “Akaryakıt Depolama Alanları”, “Sanayi Alanları” ve “İmalathane Tesisi Alanları”dır.

Marmara Ereğlisi İlçesi’nde Enerji Depolama ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik ve Ekonomik Fizibilite Raporunda belirtilen “Bu alanın gelecekteki kullanımının "Sanayi Alanı" olarak devam etmesi ve sürekliliğinin sağlanması bölgenin afet risklerini içermesi kapsamında önemli bir adım olarak görüldüğü ve bundan sonraki planlama süreci için bölgenin ekonomisi, kazanılmış haklar, sürdürülebilir kalkınma konuları çerçevesinde değerlendirme yapılarak fizibilite raporunda izah edildiği üzere 2017 itibarıyla bölgeye getirilecek "Enerji Depolama ve Üretim Alanı" kullanımlarına üst ölçekli ve alt ölçekli planlar



ile sınırlamalar getirilmeli, konu ile ilgili hazırlanan raporlar çerçevesinde bölgenin içerdiği afet riskleri ve enerji endüstrisine doymuşluğu göz önünde bulundurulmalıdır. Söz konusu alana üst ölçekli ve alt ölçekli planlarla getirilen Enerji Üretim, Dağıtım ve Depolama başlığı altında "Enerji Üretim Alanı" ve "İthal Kömüre Dayalı Termik Santral" plan kararının, tüm bölge için insan ve çevre sağlığı açısından olumsuzlukları beraberinde getirecek kanaati olduğu belirtilmiştir. Marmara Ereğlisi İlçesi'nde Enerji Depolama Ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik Ve Ekonomik Fizibilite Raporunda ve Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri ile ilgili Danıştay Altıncı Dairenin 21/09/2017 tarih ve **Esas No:** 2013/6398 ve **Karar No:** 2017/6410'lu kararında belirtilen hususlar ışığında alan içerisinde yeni bir Enerji Üretim alanı önerilmemiştir. Bu doğrultuda alanın büyük bir kısmı Enerji Depolama Alanı ve Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.

Yine Marmara Ereğlisi İlçesi'nde Enerji Depolama ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik ve Ekonomik Fizibilite Raporunda Enerji Depolama ve Üretim Alanı ile sanayi alanlarının mevcut yerleşimle ve tarım alanları ile bitişik gelişmesi sebebiyle yerleşim alanları ve tarım alanlarının bu alanların olumsuz etkilerine maruz kalabileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda alan içerisinde Marmaraereğlisi Belediyesince ve Sultanköy Belediyesince onaylanmış olan Konut amaçlı mevzi imar planlarının devamlılığı korunmamıştır. Konut amaçlı üretilmiş olan parsel alanlarına bakıldığında yer seçimleri geliş güzel şekilde yapılmıştır. Mevcut durumda enerji üretim, depolama ve sanayi alanı içerisinde parçalı şekilde konut alanlarının yer alması şehircilik ilkeleri ile örtüşmemektedir. Yoğun olarak enerji depolama ve üretim alanı, konut dışı kentsel çalışma ile sanayi alanı kullanımında olan alan içerisinde yaşayan insanların can ve mal güvenlikleri tehlikededir. Yapılan planlama çalışmaları sonrasında bu alan içerisinde yapılacak olan tesislerin olumsuz etkilerine maruz kalmamaları için konut alanlarının zaman içerisinde Kentsel servis alanlarına ve Enerji Depolama alanlarına dönüşmesi öngörülmüş ve mekânsal planlama stratejileri bu yönde geliştirilmiştir.

4.2.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bu kapsamda planlama alanı, yaklaşık 322 ha. büyüklüğündeki alan Akaryakıt Depolama Alanı olarak, mevcutta mevzi imar planı bulunan ve arazide fiilen olan yaklaşık 19 ha.



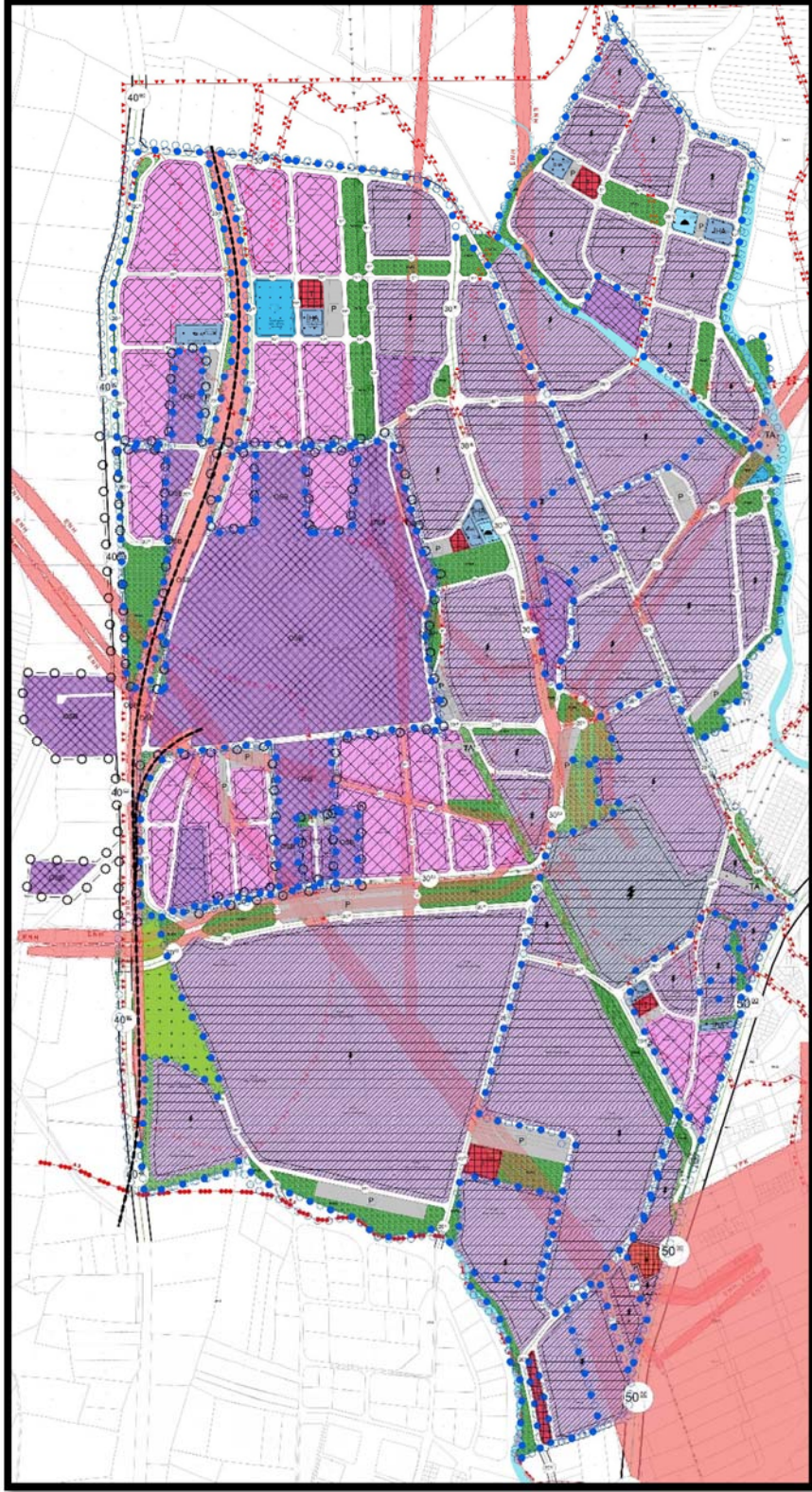
büyükliğindeki alan Enerji Üretim Alanı olarak, mevcutta mevzi imar planı bulunan yaklaşık 13 ha. büyüklüğündeki alan Sanayi Alanı olarak, yaklaşık 85 ha büyüklüğündeki alan İmalathane Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Bu büyüklükteki alan kullanımlarında yer seçimi yapacak tesislerin ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile yaklaşık 4 ha büyüklüğündeki alan Ticaret Alanı olarak, yaklaşık 2,5 ha büyüklüğündeki alan Belediye Hizmet Alanı olarak, yaklaşık 2,1 ha büyüklüğündeki alan İdari Hizmet Alanı olarak, yaklaşık 2,7 ha büyüklüğündeki alan Sağlık Tesis Alanı olarak, yaklaşık 1 ha büyüklüğündeki alan İbadet Alanı olarak, yaklaşık 1,5 ha büyüklüğündeki alan Teknik Altyapı Alanı olarak, yaklaşık 45 ha büyüklüğündeki alan Park Alanı olarak, yaklaşık 12 ha büyüklüğündeki alan Pasif Yeşil Alan olarak, yaklaşık 18 ha büyüklüğündeki alan Otopark Alanı olarak, yaklaşık 6 ha büyüklüğündeki alan Mera Alanı olarak, yaklaşık 17 ha büyüklüğündeki alan Demiryolu Hattı ve Demiryolu Koruma Kuşağı olarak ve 81 ha büyüklüğündeki alan ise Yol Alanı olarak planlanmıştır. Toplamda 632 hektarlık alan için plan kararları üretilmiştir.

Ayrıca şu anda halihazırda fiziki olarak arazide bulunan BOTAŞ'a ait BOTAŞ Limanı ile Çorlu İlçesi Önerler Mahallesi arasında Türkiye Ana Doğalgaz İletim hattına bağlanan 36 inç çapa sahip 79 bar basınçlı doğal gaz boru hattı ve hattın 11148 numaralı parsel kısmında yaklaşık 790 metre uzunluğunda deplase hattı ile Planlama alanı içerisinde yer alan tesislerin kullanmakta olduğu Argaz, Milangaz, Habaş ve Bütangaza ait deniz içi şamandıradan tesislere kadar uzanan boru hatları ile Marmara Depoculuk ve Opet'in kendilerine ait deniz içi iskelelerinden tesislere kadar uzanan boru hatları ve Likit Kimya'nın deniz içi platforma uzanan boru hattı projesi plana işlenmiş ve bu hatların güvenliği sağlanmasına yönelik plan kararları üretilmiştir.



Harita 35: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanımı



Kaynak: Ofis Çalışması



Tablo 5: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

	ALAN ADI	ADET	ORAN	ALAN (M ²)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BAKIM AKARYAKIT İSTASYONU	1	0.15%	10.038,41
	AKARYAKIT DEPOLAMA ALANI	37	50.96%	3.223.417,35
	ENERJİ ÜRETİM ALANI	1	3.00%	190.210,64
	SANAYİ ALANI	6	2.12%	134.501,33
	İMALATHANE TESİS ALANI	25	13.34%	844.027,02
	TİCARET ALANI	6	0.67%	42.313,13
	BELEDİYE HİZMET ALANI	4	0.39%	24.676,15
	İDARİ HİZMET ALANI	4	0.33%	21.005,38
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	SAĞLIK ALANI	2	0.42%	26.829,78
	CAMİ ALANI	2	0.15%	9.837,62
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	39	7.06%	446.768,09
	PASİF YESİL ALANI	23	1.91%	121.015,59
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR	MERA ALANI	2	0.94%	59.619,45
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI	3	0.24%	15.345,20
	OTOPARK ALANI	21	2.80%	177.269,28
	DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI	1	2.61%	165.319,10
	YOL		12.84%	812.093,16
TOPLAM			100.00%	6.324.286,68

Kaynak: Ofis Çalışması

4.2.2.1 Ulaşım

Planlama alanına ulaşımı sağlayan ana yollar 50 metre genişliğindeki Tekirdağ-İstanbul Devlet Yolu (E-84) ve planlama alanını İstanbul – Edirne (D-100) karayoluna ve Avrupa Otoyoluna (E-80) bağlayan 40 metre genişliğindeki Marmaraereğlisi-Seymen Karayolu (D-



567)'dur.

Planlama alanına Tekirdağ-İstanbul Devlet Yolu (E-84) cephesinden mevzi imar planları ile çeşitli giriş noktaları yapılmıştır. Ancak bu yolların fiziki yapısının ana girişlerin sağlanması için uygun olmaması, E-84 Karayolunun mevcut oluşumu nedeniyle yeni kavşak oluşturulabilecek bir yolun bulunmaması ve arazinin fiziki yapısı nedeniyle planlama alanının ana giriş noktaları Marmaraereğlisi-Seymen Karayolu (D-567) üzerinden sağlanmasına karar verilmiştir.

Planlama alanında bulunan 30 metre genişliğindeki 1. kademe yolun bağlantıları D-567 karayolu üzerinden yapılmaktadır. Planlama alanında mevcut olarak kullanılan, mevzi imar planları ile belirlenmiş, Likit Kimya ve aynı hizada bulunan kömür depolama tesislerine ulaşımı sağlayan yol ana giriş noktalarından biridir. Bu noktada D-567 karayolu ile tren yolunun kesişmesinden dolayı bağlantı, tren yolu projesine bağlı olarak alt ve ya üst geçit yapımına uygun şekilde planlanmıştır. 1. Kademe yol bu güzergahta kuzeyinde bulunan sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanları ile güneyinde bulunan akaryakıt depolama alanları arasında güneyinde bulunan park ve otopark alanı ile birlikte tampon görevi görmektedir. Diğer ana giriş noktası, planlama alanının dışında kalan Süper Enerji A.Ş.'ye ait kömür depolama tesisinin güneyinden, planlama alanının kuzey sınırından yapılacaktır. Söz konusu 1. Kademe yol devamında, planlama alanın merkezine, arazi koşullarına uyumlu olarak, imar planı bulunan akaryakıt depolama alanlarına doğru devam ederek planlama alanının kuzey kısmına ulaşmaktadır.

Planlama alanında 2. Kademe yol olarak 20 metre genişliğindeki yollar görev almaktadır. Planlama alanındaki 20 metrelik yollar planlama alanı içindeki ulaşımı sağlayan ana unsur olmalarının yanı sıra alana komşu durumda olan diğer planlı alanlar ve E-84 Karayolu üzerinden de alternatif ulaşım rotaları sağlamakta ve planlama alanını çevresine entegre etmektedirler.

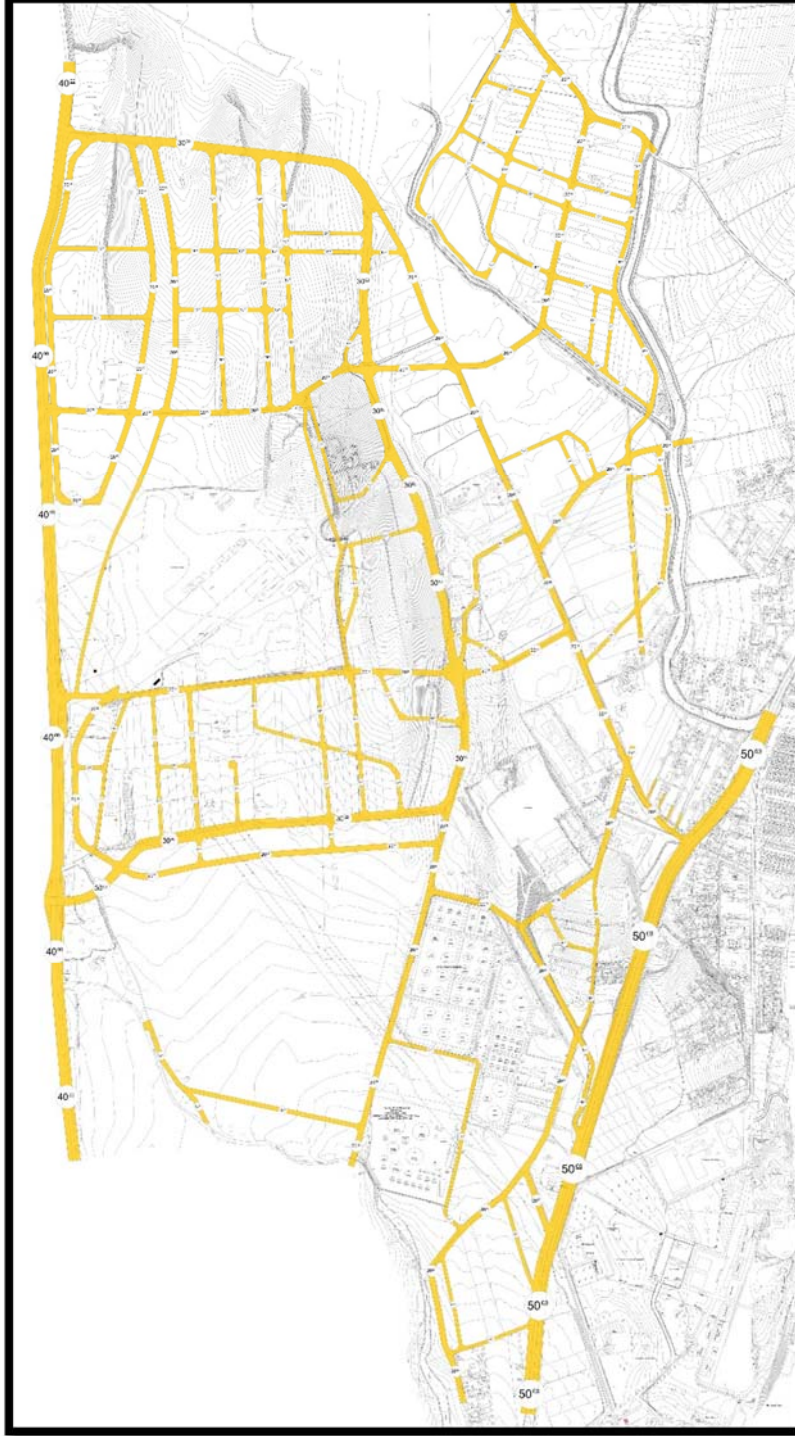
Planlama alanında bulunan 3. Kademe yollar 15 metre genişlikte tasarlanmıştır. Bu yollar, arazi durumu ve mevcut yapılar nedeniyle ulaşımın sorunlu olduğu alanlarda yol kademelenmesine uygun olarak tasarlanmıştır.

Planlama alanında en alt kademe yol olarak 12 metre genişliğinde taşıt yolları tasarlanmış olup bundan daha dar olarak tasarlanmış taşıt yolu bulunmamaktadır. Bu yollar ile plan bütünündeki tüm ulaşım ihtiyaçlarının karşılanması amaçlanmıştır.



Planlama alanında diğer önemli ulaşım fonksiyonu demir yoludur. Söz konusu demiryolu TCDD Genel Müdürlüğü'nün planladığına uygun olarak aynen plana işlenmiştir. Planlama alanındaki karayolları bu demir yoluna uygun olarak tasarlanmıştır.

Harita 36: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yol Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.2 Mevcut Konut Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan ve daha önceden mevzi imar planları ile planlanmış olan konut alanları Enerji Depolama ve Üretim Alanı Planlanmasına Yönelik Teknik Ve Ekonomik Fizibilite Raporunda Enerji Depolama ve Üretim Alanı ile sanayi alanlarının mevcut yerleşimle ve tarım alanları ile bitişik gelişmesi sebebiyle yerleşim alanları ve tarım alanlarının bu alanların olumsuz etkilerine maruz kalabileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda alan içerisinde Marmaraereğlisi Belediyesince ve Sultanköy Belediyesince onaylanmış olan Konut amaçlı mevzi imar planlarının devamlılığı sağlanmamıştır.

Konut amaçlı üretilmiş olan parsel alanlarına bakıldığında yer seçimleri geliş güzel şekilde yapılmıştır. Mevcut durumda Enerji Üretim, Depolama ve sanayi alanı içerisinde parçalı şekilde konut alanlarının yer alması şehircilik ilkesi ile örtüşmemektedir. Yoğun olarak Enerji Depolama ve Üretim Alanı ile Sanayi alanı kullanımında olan alan içerisinde yaşayan insanların can ve mal güvenlikleri tehlikededir.

Yapılan planlama çalışmaları sonrasında bu alan içerisinde yapılacak olan tesislerin olumsuz etkilerine maruz kalmamaları için konut alanlarının zaman içerisinde Konut dışı kentsel çalışma alanlarına ve Enerji Depolama alanlarına dönüşmesi öngörülmüş ve mekânsal planlama stratejileri bu yönde geliştirilmiştir.

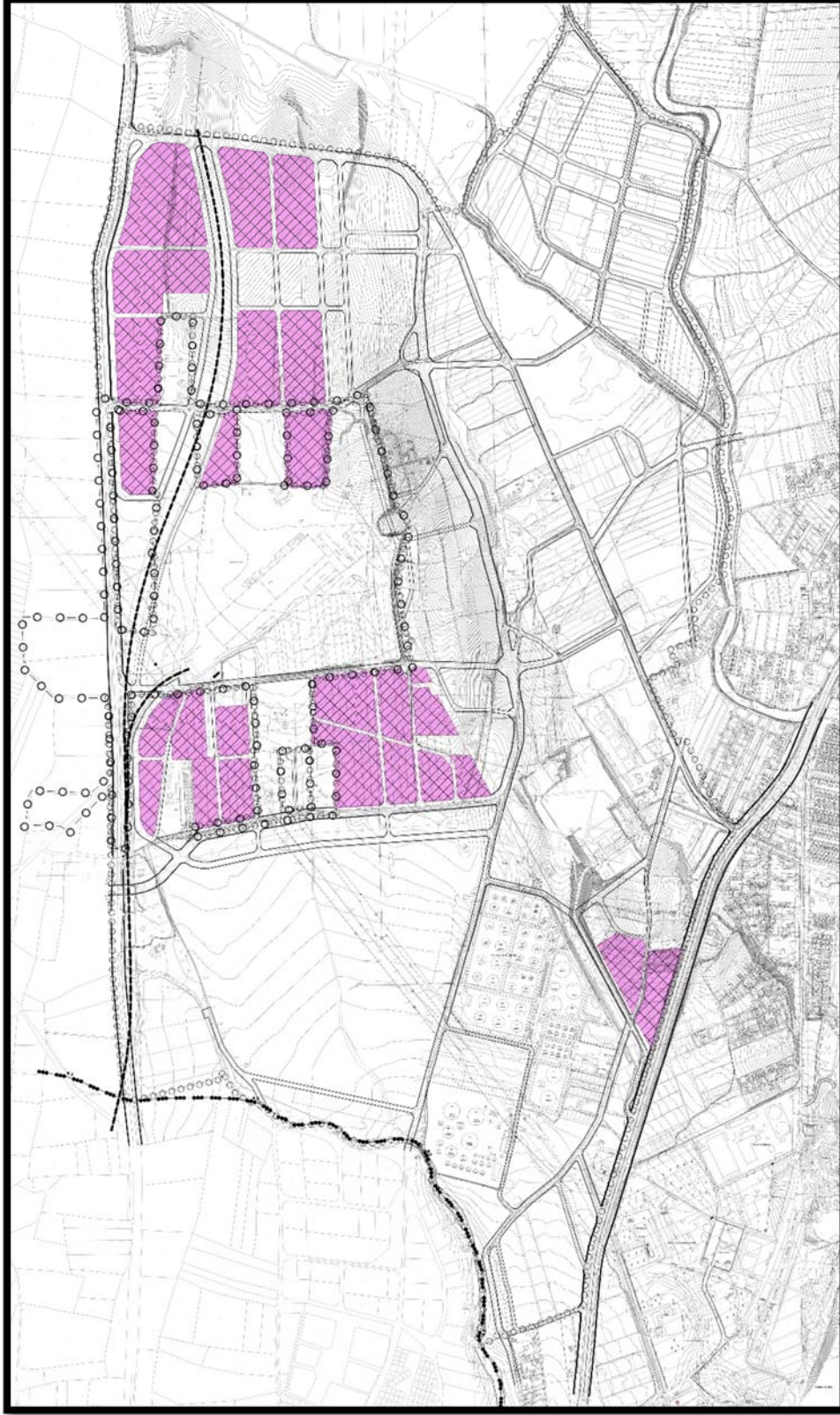
4.2.2.3 Kentsel Çalışma Alanları

4.2.2.3.1 İmalathane Tesis Alanı

03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde *“Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabilceği kentsel çalışma alanlarını ifade eder.”* olarak tanımlanmaktadır.



Harita 37: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İmalathane Tesis Alanı Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



Planlama alanı içerisinde çoğunluğu var olan sanayi tesisleri – alanları çevresinde olmak üzere toplamda 844.027 m² İmalathane Tesis Alanı planlanmıştır. Bu alan planlama alanının yaklaşık olarak % 13'lük kısmına tekabül etmektedir.

4.2.2.3.2 Sanayi Alanları

Bu alanlar orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları öngörülen sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

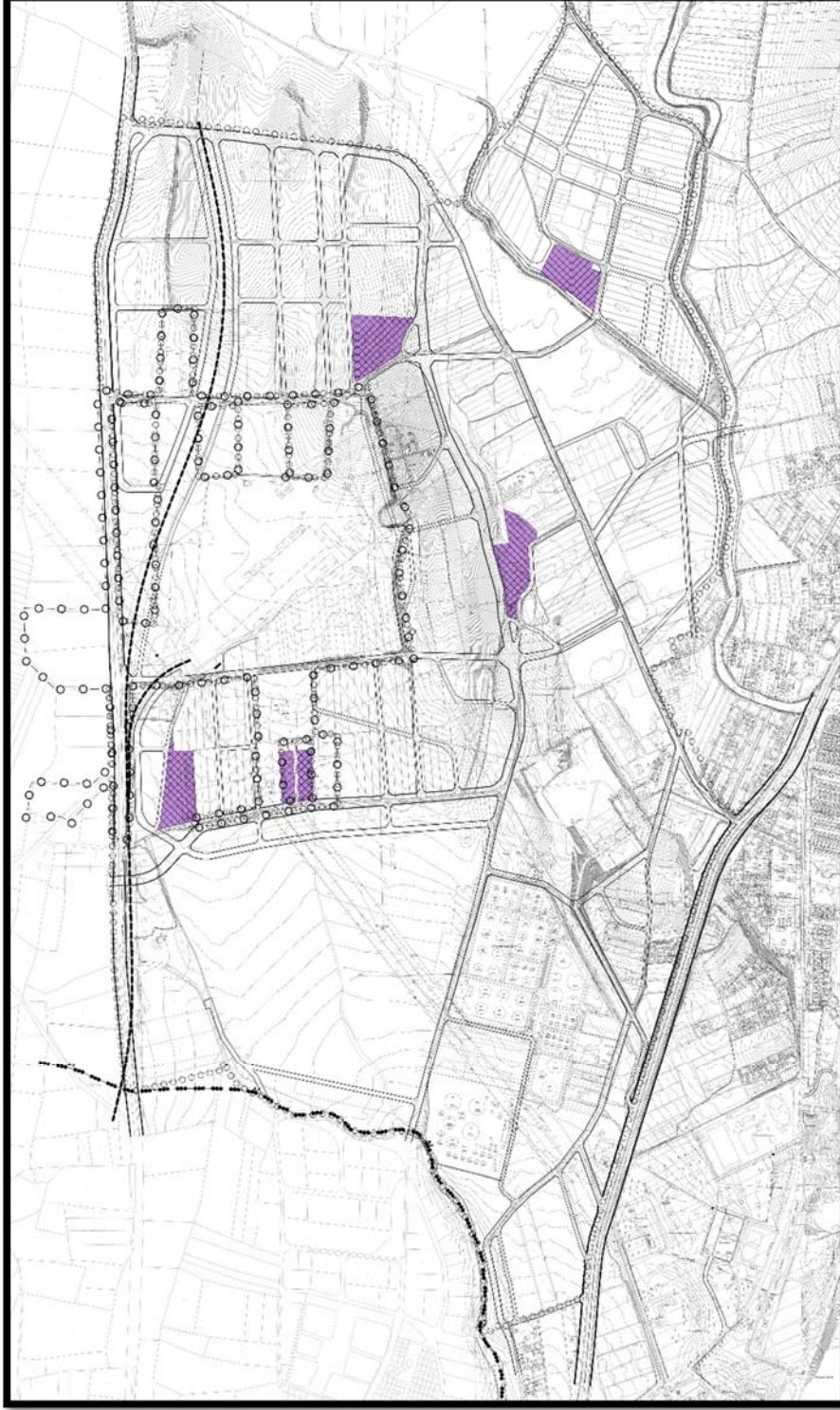
Planlama alanı içerisinde var olan sanayi tesisleri ile var olan sanayi amaçlı mevzi imar planları gözetilerek yer seçimi yapılmıştır. Bu kapsamda planlama alanı dahilinde 134.501 m² sanayi alanı olarak planlanmıştır. Bu alan planlama alanının yaklaşık olarak % 2.12'lik kısmına tekabül etmektedir.

Bununla birlikte nazım imar planı onaylandığı tarihte plan onama sınırı içerisinde yer alan, 72,94 Ha büyüklüğündeki alan, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 06.02.2020 tarih ve 135.1017 sayılı mekan oluru ile Organize Sanayi Bölgesi olarak kabul ve ilan edilmiştir. Bu nedenle söz konusu alan, uygulama imar planı yapımı aşamasında plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

- *Sanayi alanlarında kontrolsüz kuyu açılması önlenecek, denetlemeler DSİ Bölge Müdürlüğü'nce 167 sayılı Yeraltı Suları Yasası hükümlerine göre gerçekleştirilecektir.*
- *Sanayi gelişimi mevzuata ve üst ölçek plan kararlarına uygun olan mevcut planlı sanayi alanları ile sınırlandırılacak ve yeni sanayi yatırım taleplerinin planlı boş sanayi alanlarında yer seçimleri teşvik edilecektir.*
- *Mevcut sanayi tesislerinin ve mevcut planlı sanayi alanlarında yeni kurulacak sanayi tesislerinin çevre kirliliği yaratmaması için her türlü altyapı tesislerini tamamlaması ve gerekli tedbirleri alması, ilgili kurum ve kuruluşların denetiminde sağlanacaktır. Sektörüne göre uygun arıtma önlemini almayan sanayi tesislerine işletme izni verilemez.*
- *Planlama alanında yer alabilecek sanayi alanlarının "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen standartları sağlamaları esastır.*



Harita 38: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sanayi Alanları Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



- *Mevcut sanayi tesislerinin bu Plan'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ivedilikle sektörüne göre atıksu arıtma tesislerini kurmaları zorunludur. Atıksu arıtma tesisleri olan sanayi kuruluşlarında ise, periyodik denetimler ile atıksu arıtma tesislerinin düzenli olarak çalıştırılmalarının sağlanması ilgili kurum ve kuruluşların sorumluluğundadır.*
- *Henüz yapılaşmamış sanayi alanlarında arıtma tesisi ve/veya katı atık depolama projeleri tamamlanmadan sanayi tesisi ruhsatı, su ihtiyaç belgesi, su tahsis belgesi verilmez.*
- *Sanayi kuruluşlarının yeraltı sularından yararlanmak için açacakları kuyunun niteliği ve niceliği açısından ilgili DSİ Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması zorunludur.*
- *Yeni sanayi tesisleri içme suyu amaçlı kuyu ve membalara 50 metreden fazla yaklaşamaz. Mevcut olanlar, kullanım süresince kirliliği önleyici tedbirleri alacak ve alt ölçekli imar planlarında çevre sorunu yaratmayacak uygun alanlara taşınacaktır. Sanayi tesisleri, atıklarını İlgili Kanun ve Yönetmeliklere aykırı olarak su kaynaklarına kesinlikle deşarj edemez.*

4.2.2.3.3 Enerji Üretim Alanı

Enerji Üretim Alanları: Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan verilen lisans ve/veya ilgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgazdan enerji üretmek amacıyla ayrılan alanlardır.

Mevzi imar planı bulunan yaklaşık 19 ha büyüklüğündeki alan Enerji Üretim Alanı olarak korunmuştur. Planlama alanında yer alan bu tesis Unimar Marmara Ereğlisi Doğalgaz Kombine Çevrim Santralidir. Unimar Enerji firmasına ait santral 478 MWe kurulu gücü ile Türkiye'nin 45. Tekirdağ'ın ise 2. büyük enerji santralidir. Tesis Türkiye'nin 21. büyük Doğalgaz Santrali'dir. Unimar Marmara Ereğlisi Doğalgaz KÇS ortalama 3.417.043.606 kilovatsaat elektrik üretimi ile 1.032.339 kişinin günlük hayatında ihtiyaç duyduğu (konut, sanayi, metro ulaşımı, resmi daire, çevre aydınlatması gibi) tüm elektrik enerjisi ihtiyacını karşılayabilecek kapasiteye sahiptir. Var olan bu tesis haricinde planlama alanında yeni bir enerji üretim alanı planlanmamıştır.

1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 388 ha. büyüklüğündeki alan enerji depolama alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda akaryakıt depolama tesisleri yapılabilir.



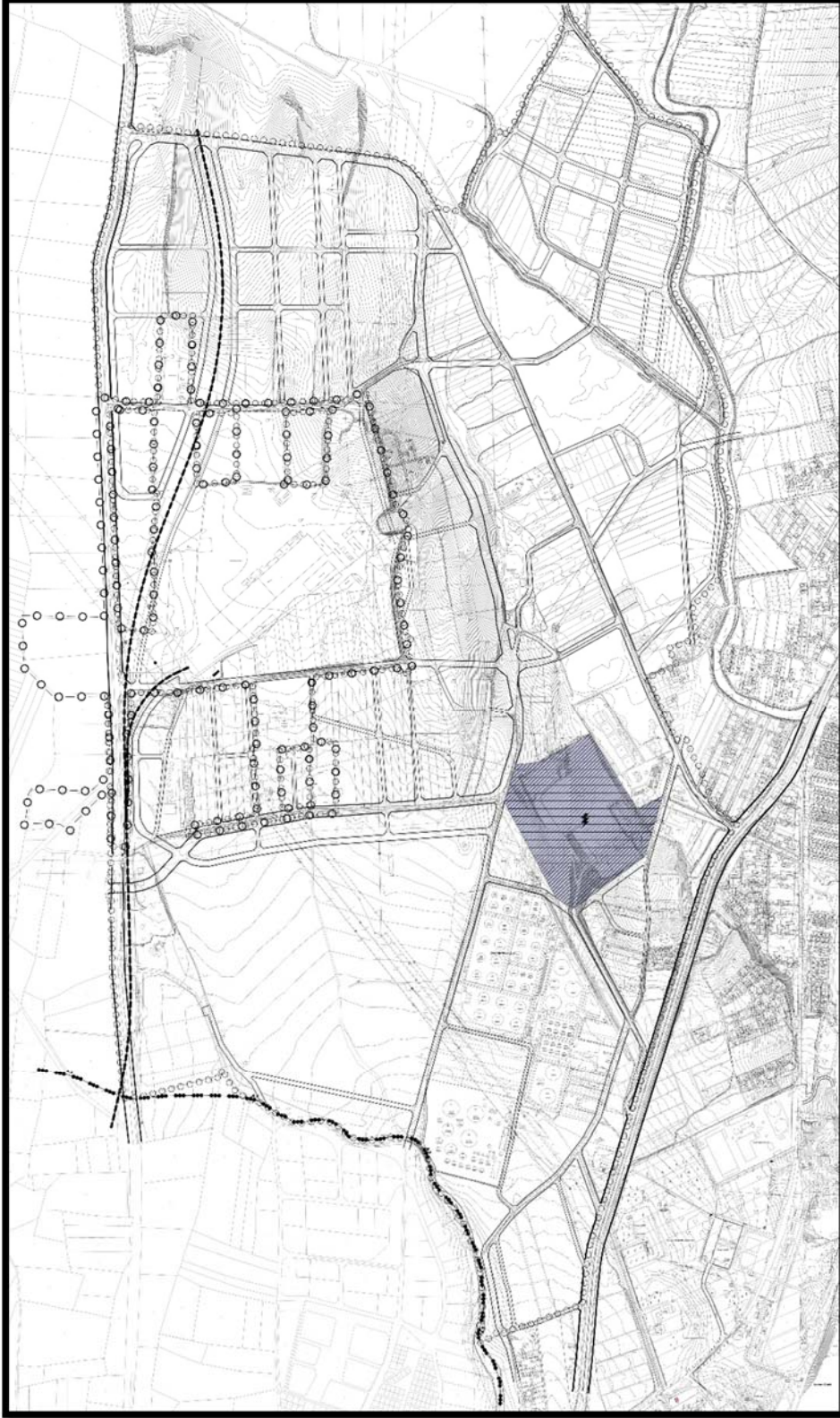
Enerji depolama alanlarında petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) haricinde herhangi bir enerji depolama faaliyeti yapılamaz.

Mevzi imar planı bulunan yaklaşık 190.211 m² büyüklüğündeki alan Enerji Üretim Alanı olarak korunmuştur. Planlama alanında yer alan bu tesis Unimar Marmara Ereğlisi Doğalgaz Kombine Çevrim Santralidir. Unimar Enerji firmasına ait santral 478 MWe kurulu gücü ile Türkiye'nin 45. Tekirdağ'ın ise 2. büyük enerji santralidir. Tesis Türkiye'nin 21. büyük Doğalgaz Santrali'dir. Unimar Marmara Ereğlisi Doğalgaz KÇS ortalama 3.417.043.606 kilovatsaat elektrik üretimi ile 1.032.339 kişinin günlük hayatında ihtiyaç duyduğu (konut, sanayi, metro ulaşımı, resmi daire, çevre aydınlatması gibi) tüm elektrik enerjisi ihtiyacını karşılayabilecek kapasiteye sahiptir. Var olan bu tesis haricinde planlama alanında yeni bir enerji üretim alanı planlanmamıştır.

- *Bu alanda zeminin iyileştirilmesi ve deprem esnasında çıkabilecek yangınlara karşı tüm tedbirlerin alınması esastır.*
- *Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.*
- *Bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında ÇED Olumlu/Gerekli Değildir kararı aranır.*
- *Doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve enerji iletim tesisleri için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.*
- *Planlama alanı dâhilinde yer alan Enerji Üretim alanlarında kömüre dayalı termik santraller yer alamaz.*



Harita 39: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Enerji Üretim Alanı Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.3.4 Akaryakıt Depolama Alanı

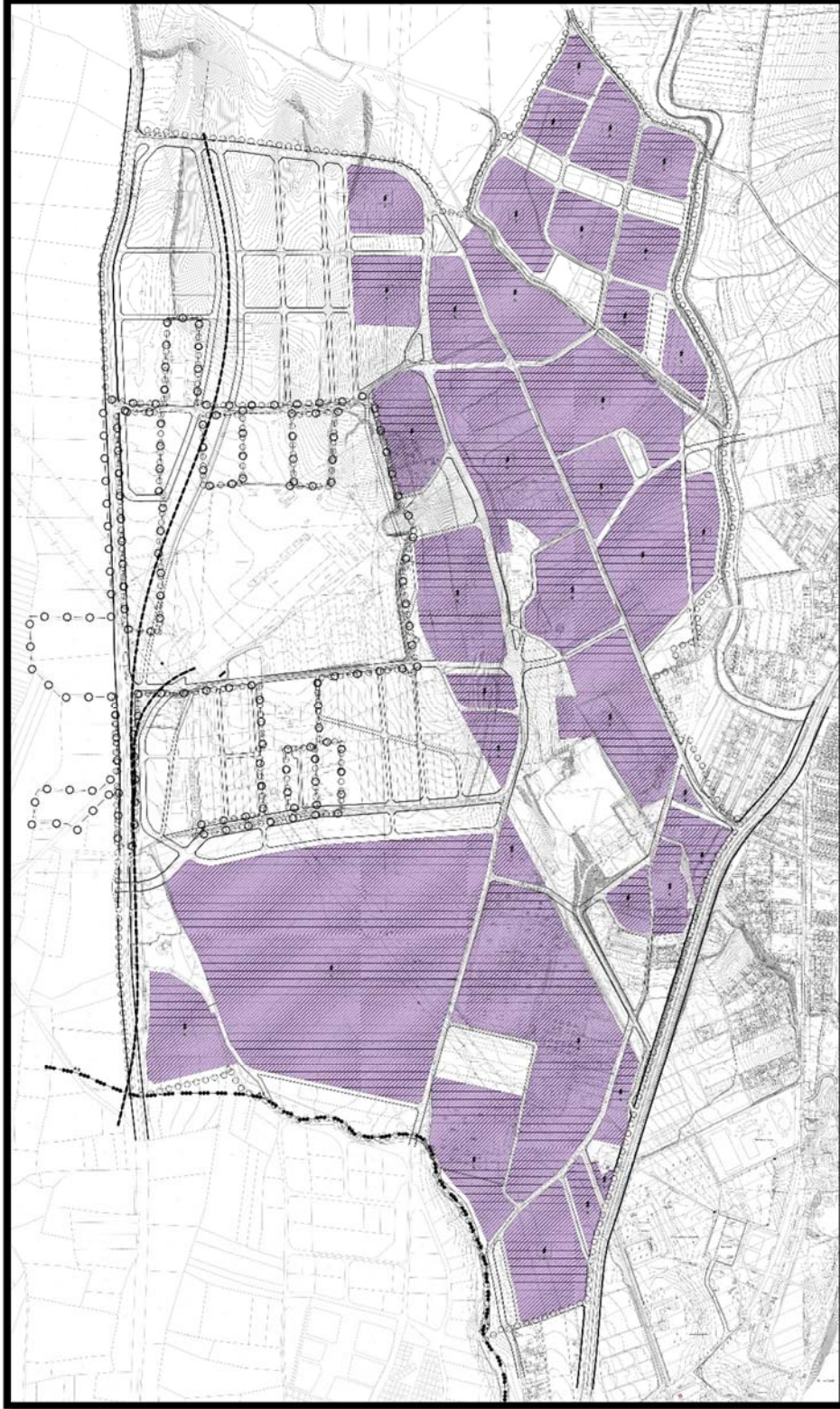
Akaryakıt Depolama Alanları: İlgili kurumlardan alınan izinler çerçevesinde; petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) depolama amacıyla ayrılan alanlardır

Planlama alanı dahilinde 3.223.417 m² büyüklüğündeki alan, akaryakıt depolama alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlarda akaryakıt depolama tesisleri yapılabilir. Akaryakıt depolama alanlarında petrol ve doğalgaz (LPG, LNG, petrol ve türevleri) haricinde herhangi bir akaryakıt depolama faaliyeti yapılamaz.

- *Bu alanda zeminin iyileştirilmesi ve deprem esnasında çıkabilecek yangınlara karşı tüm tedbirlerin alınması esastır.*
- *Kurulmuş/kurulacak tesislerde, ilgili mevzuat çerçevesinde çevresel tüm önlemlerin alınması zorunludur.*
- *Bu alanlarda yer alacak kullanımların büyüklük ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir. Ancak bu alanlarda uygulamaya geçilebilmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında ÇED Olumlu/Gerekli Değildir kararı aranır.*
- *Doğalgaz boru hatları, enerji iletim hatları ve enerji iletim tesisleri için ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.*
- *Planlama alanı dâhilinde yer alan Enerji Depolama alanlarında kömüre dayalı termik santraller yer alamaz.*



*Harita 40: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Akaryakıt Depolama Alanı
Şeması*



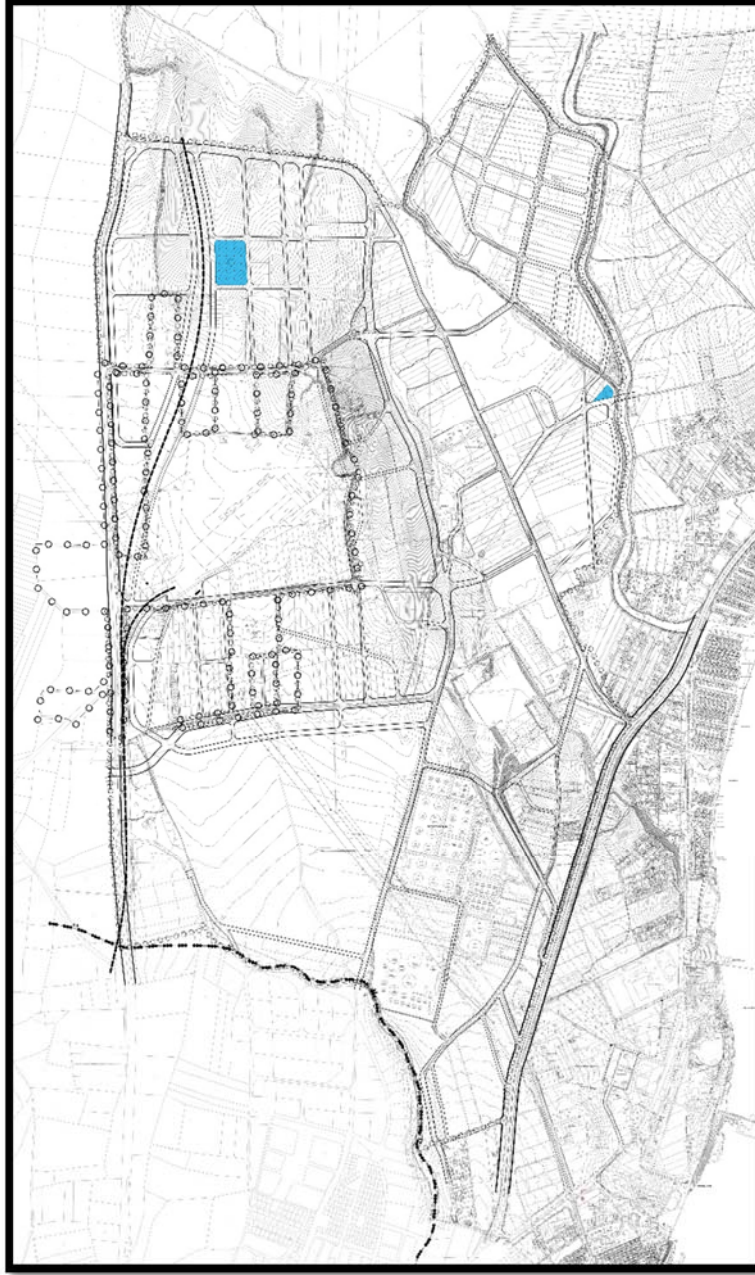
Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.4 Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanında mevcut durumda sağlık tesisi alanı bulunmamaktadır. Planlama alanında 2 adet sağlık tesisi alanı belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde erişilebilirlik göz önüne alınarak sağlık tesislerinin yer seçimi yapılmış ve toplam 26829 m² sağlık tesisi önerilmiştir.

Harita 41: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sağlık Alanı Şeması



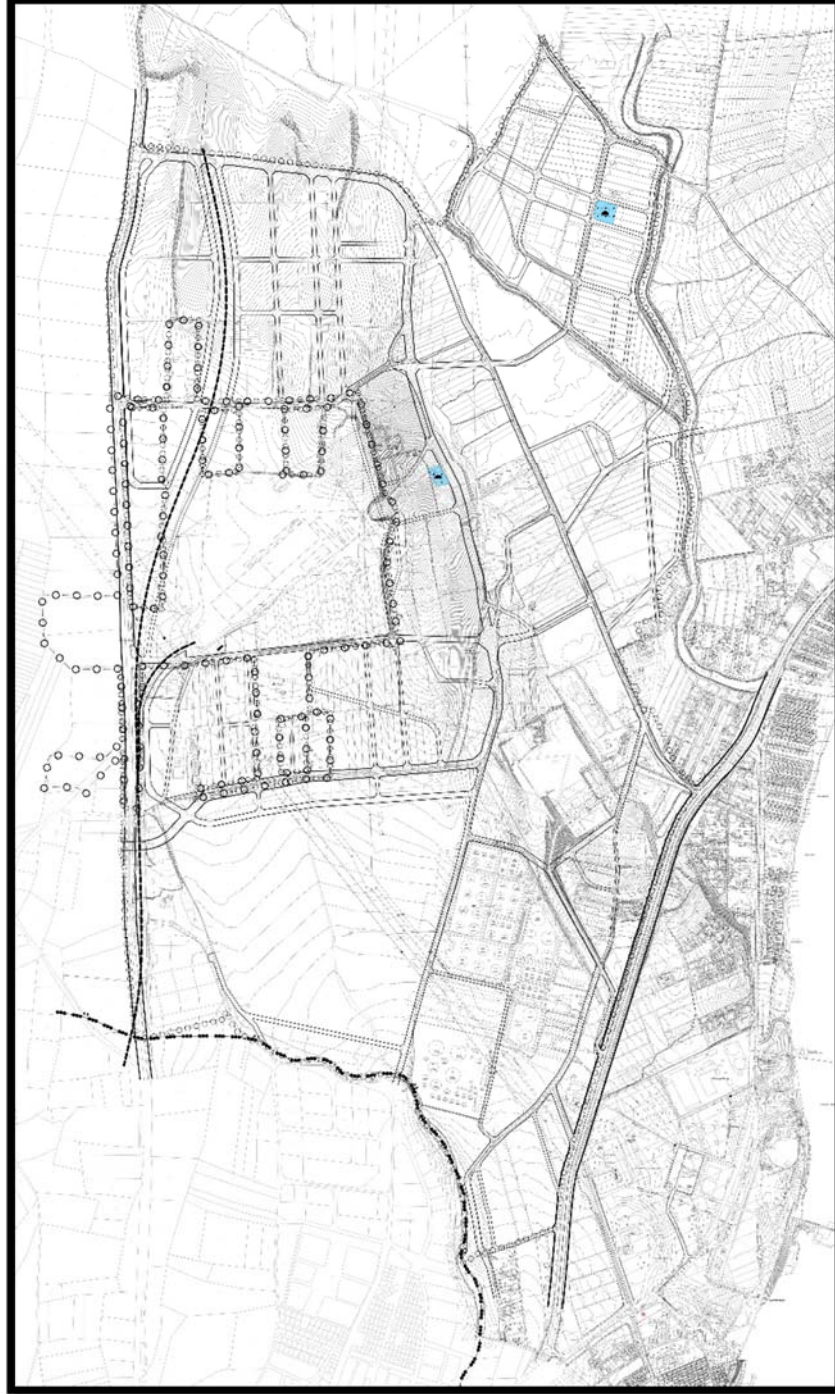
Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.1 Cami Alanları

Planlama alanında, mevcut durumda cami alanı yer almamaktadır. Planlama alanında erişilebilirlik ilkesi çerçevesinde 2 adet toplam 9837 m² alana sahip cami alanı önerilmiştir.

Harita 42: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Cami Alanı Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.2 Ticaret Alanları

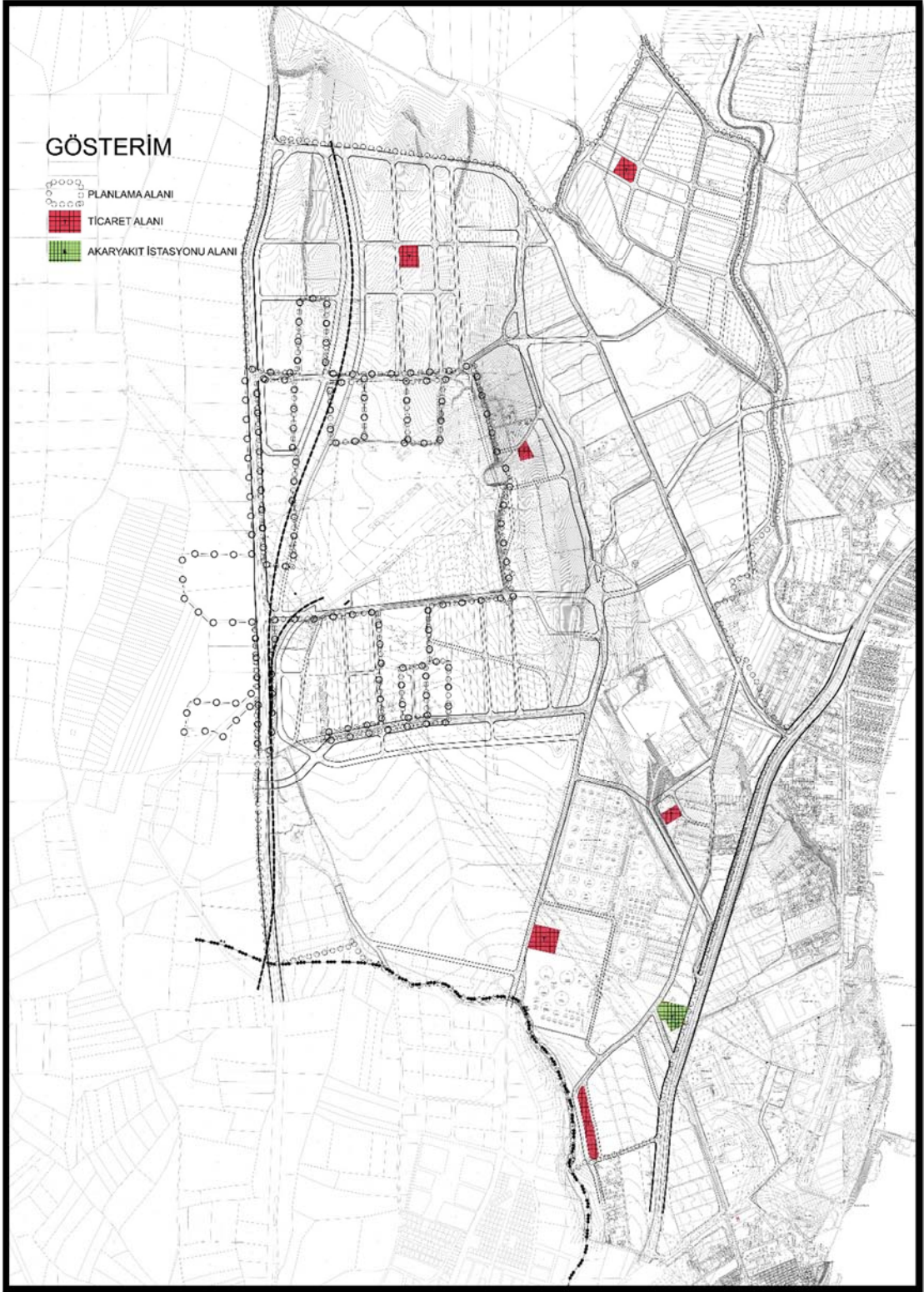
Planlama alanında mevcut durumda ticaret alanı yer almamaktadır. Planlama alanının yerleşim merkezine uzak olması nedeniyle planlama alanında ihtiyaç olan ticari ünitelerin yer alması amacıyla ticaret alanları belirlenmiştir. Ticaret alanlarının yer seçimi donatı alanları ve yeşil alanlar ile birlikte yapılmıştır. Planlama alanında toplam 42.313 m² alana sahip 6 adet ticaret alanı planlanmıştır.

4.2.2.3 Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları

Planlama alanında mevcut durumda 1 adet Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanı bulunmaktadır. Planlama çalışması kapsamında aynen korunan bu alan 10.038 m²'dir.



Harita 43: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ticaret ve Akaryakıt İstasyonu Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.4 Otopark Alanları

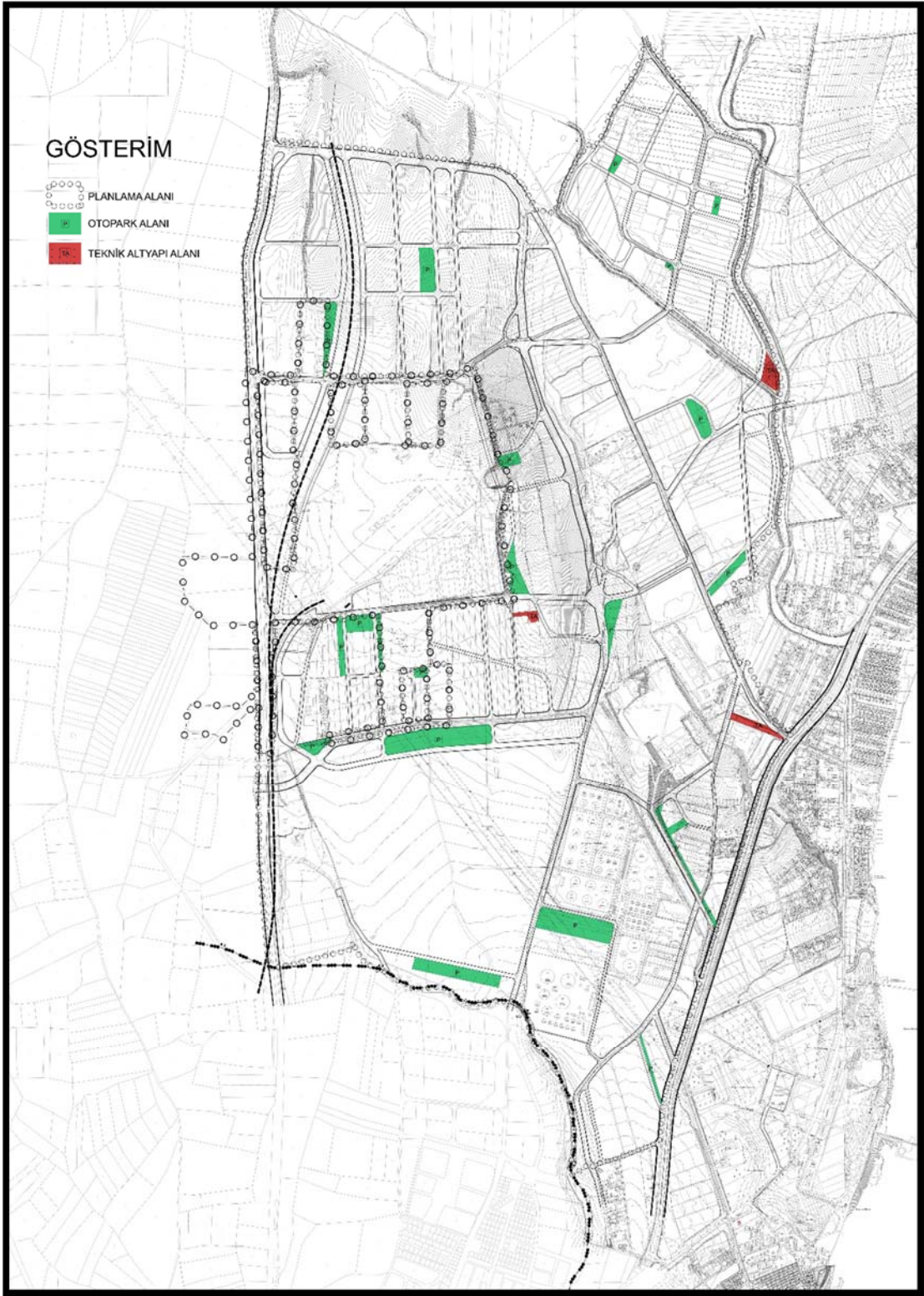
Planlama çalışmasının amacı ve planlama alanındaki fonksiyonlar göz önünde bulundurulduğunda, alanda özellikle büyük alan kaplayan yüksek tonajlı taşıtların yoğunlukta olacağı aşikardır. Bu nedenle planlama alanında otopark alanlarının yer seçiminde alansal büyüklük ve yoğunluğuna dikkat edilmiştir. Planlama alanında 21 adet olmak üzere toplam 177.269 m² otopark alanı planlanmıştır.

4.2.2.5 Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında teknik altyapı alanı bulunmamaktadır. Bu nedenle planlama alanındaki tesislerin alt ve üst yapı ihtiyaçlarına binaen kullanılması amacıyla 3 adet toplam 15.345 m² teknik altyapı alanı planlanmıştır.



Harita 44: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Otopark Alanı ve Teknik Altyapı Alanı Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.6 Belediye Hizmet Alanı

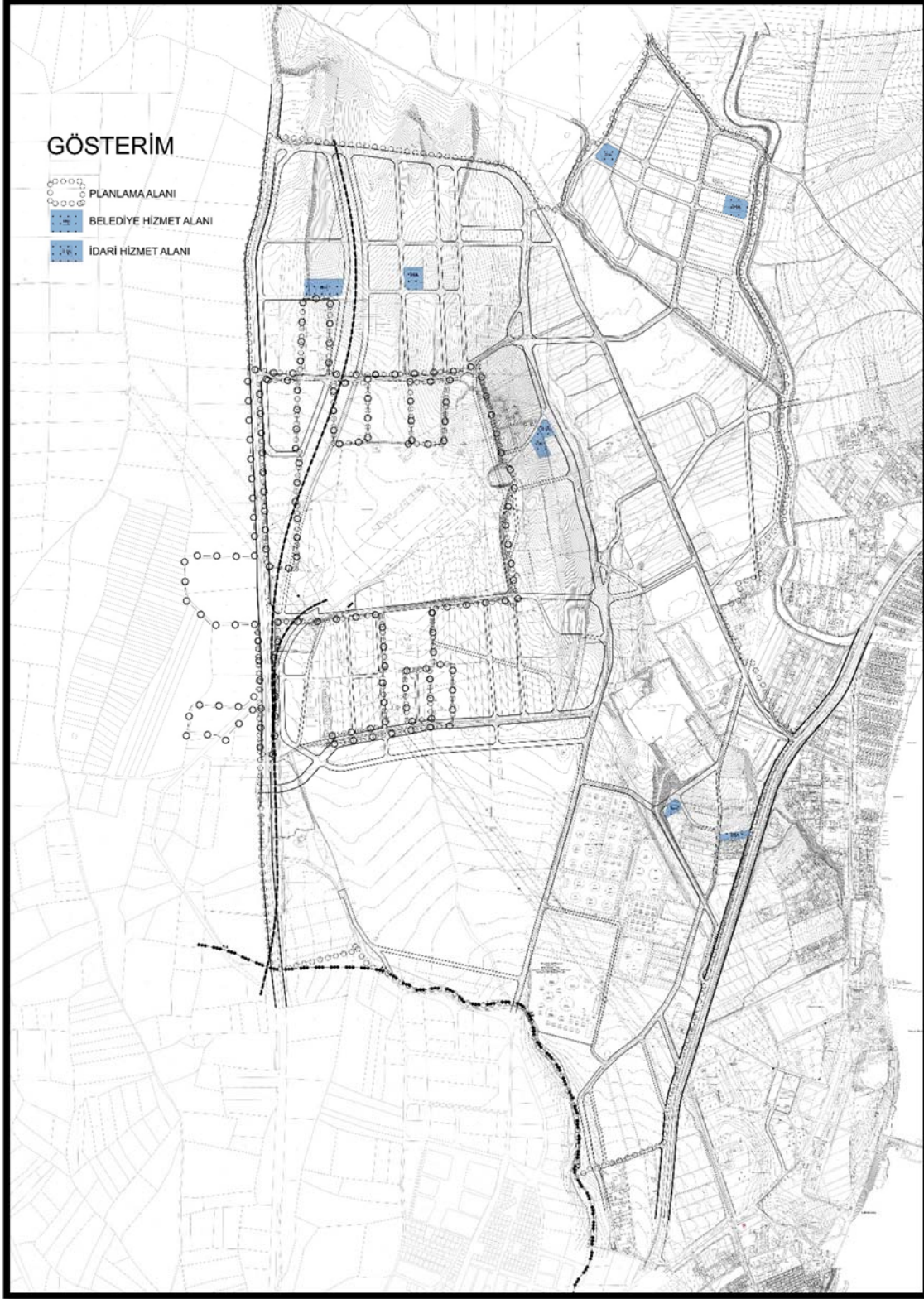
Planlama alanında belediye hizmet alanı bulunmamaktadır. Bu nedenle planlama alanında bulunan tesislere belediye tarafından sağlanması gereken hizmetlerin daha hızlı ve güvenli şekilde sağlanabilmesi amacıyla 4 adet belediye hizmet alanı belirlenmiştir. Bu alanların ekseriyetle diğer donatı alanları ile birlikte yer seçmesi sağlanmıştır. Toplam 24.676 m² belediye hizmet alanı planlanmıştır.

4.2.2.7 İdari Hizmet Alanı

Planlama alanında kamu hizmet alanı bulunmamaktadır. Bu nedenle planlama alanında sağlanması gereken hizmetlerin sağlanabilmesi amacıyla 4 adet idari hizmet alanı planlanmıştır. İdari hizmet alanlarının ekseriyetle diğer donatı alanları ile birlikte yer seçmesi sağlanmış olup toplam 21.005 m² alan belirlenmiştir.



Harita 45: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hizmet Alanları Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.8 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanında mevcut durumda sosyal ve kültürel tesis alanı bulunmamaktadır.

4.2.2.9 Açık ve Yeşil Alanlar

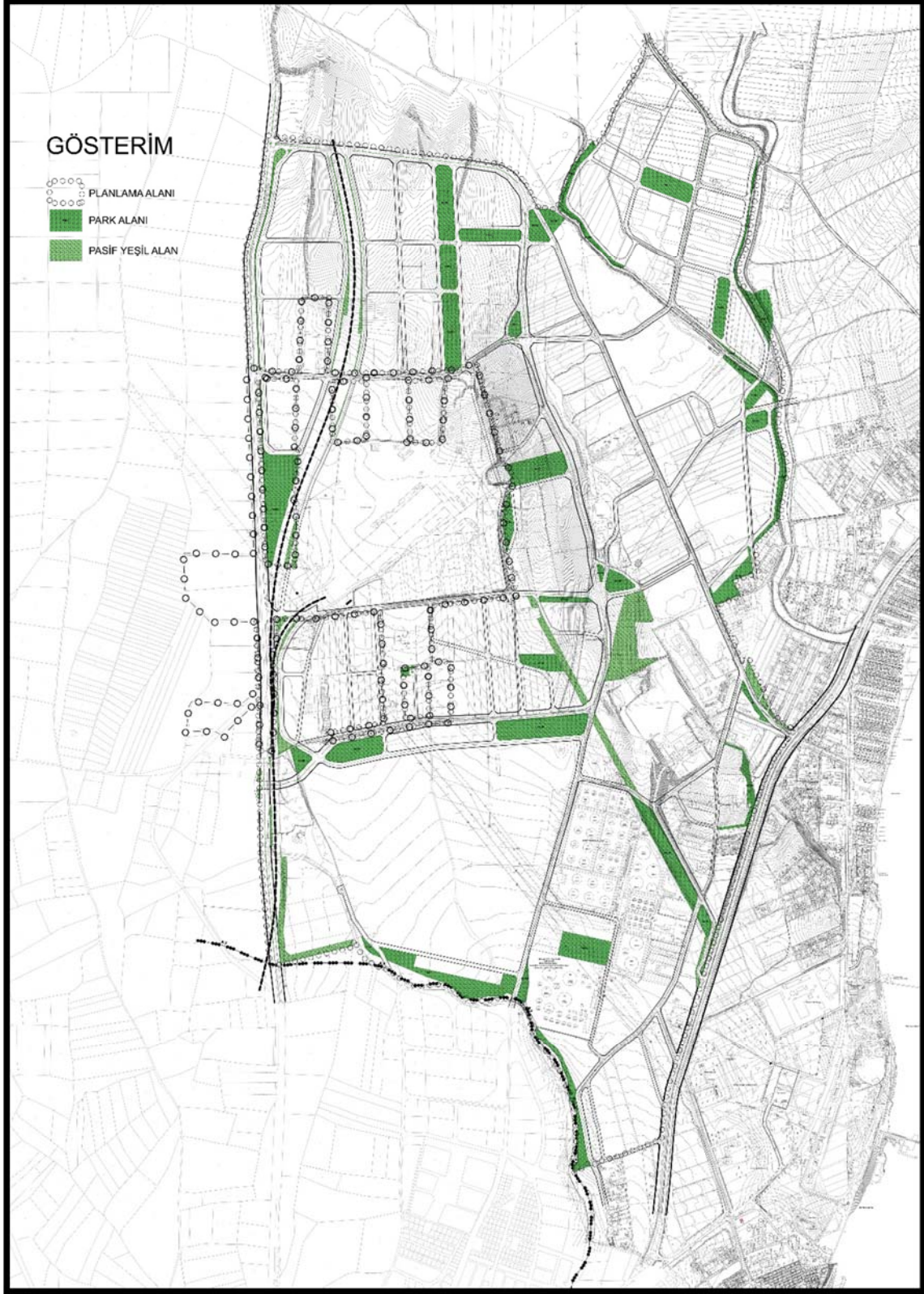
Planlama alanında, açık ve yeşil alanlar belirli bir hiyerarşik sistem içerisinde planlanmaya çalışılmıştır. Toplumsal faaliyetlerin gerçekleşeceği bu alanlar, sosyal donatı alanları ve ticaret alanları ile birleştirilerek merkezler halinde tasarlanmaya çalışılmıştır. Her bölgede devamlılığı sağlanan bu yeşil alanlar donatı alanları ile değerlendirilerek birbiriyle uyumlu bir tasarım yapılmıştır. Bununla birlikte açık ve yeşil alanlar tasarlanırken konut dışı kentsel çalışma, sanayi, enerji depolama ve enerji üretim alanları arasında tampon bölge oluşturması da sağlanmıştır.

Planlama alanı içerisine erişilebilirlik ilkesi çerçevesinde merkezler halinde planlanan donatı alanları arasında yeşil alanlar ile entegre şekilde tasarlanmıştır. Mevcut yapılaşmaların imkan vermediği yerler haricinde plan bütününde yeşil alan sürekliliği sağlanmıştır.

Plan genelinde, 44,6 hektar park alanı ve 12,1 hektar pasif yeşil alan planlanmıştır.



Harita 426: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alan Şeması



Kaynak: Ofis Çalışması



4.2.2.10 Botaş Güvenlik Sahası ve Akaryakıt Boru Hatları

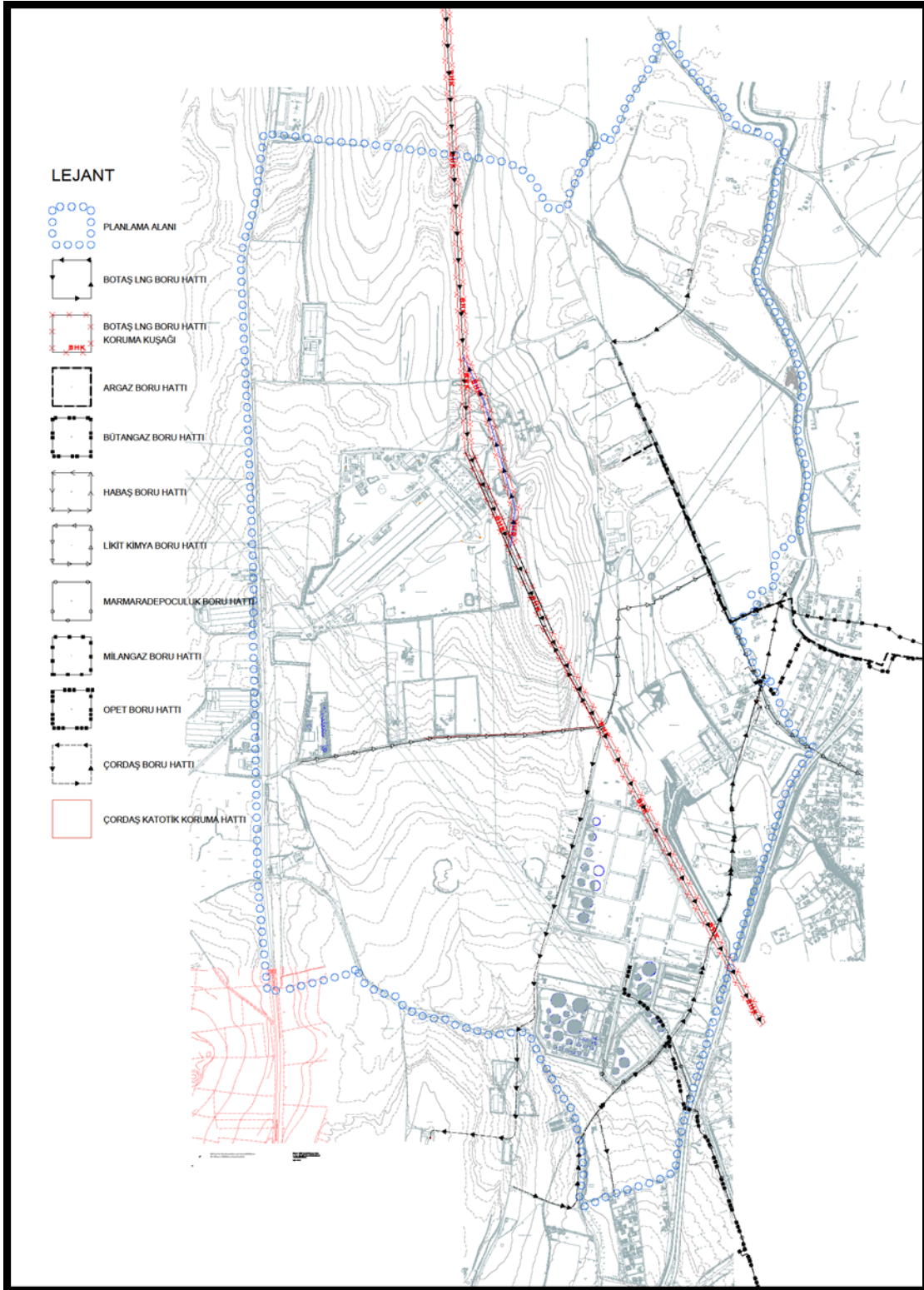
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş LNG İşletme Müdürlüğünün 14.12.2011 tarih ve B.15.2.BOT.2.02.05.00.906-36817 sayılı yazısında özel güvenlik bölgesinin sınırları verilmiş olup; ilgili yasa hükümleri çerçevesinde planlara özel güvenlik bölgesi olarak işlenmesi, planlama sonrası söz konusu bölge içerisinde kalan yeni oluşacak ada ve parsellere özel güvenlik bölgesinde kaldığına dair şerhlerin işlenmesi, plan notlarına söz konusu bölgede herhangi bir yapılaşma durumunda “Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş LNG İşletme Müdürlüğü”nden görüş alınması yönünde ibare konulması talep edilmiştir.

Yapılan çalışmalar neticesinde planlama alanının güneyinde kalan 87,850 m²’lik alan Botaş güvenlik sahası içerisinde kalmaktadır. Bu alanlara ilişkin Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. LNG İşletme Müdürlüğünün yukarıda belirtilen yazısındaki koşullar geçerlidir.

Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan tesislerin kullanmakta olduğu Argaz, Milangaz, Habaş ve Bütangaza ait deniz içi şamandıradan tesislere kadar uzanan boru hatları bulunmaktadır. Marmara Depoculuk ve Opet’in kendilerine ait deniz içi iskeleleri bulunmakta olup, bu iskelelerden tesislere kadar uzanan boru hatları bulunmaktadır. Likit Kimya’nın deniz içi platform ve boru hattı projesi bulunmaktadır. Bu boru hatları ile deniz yoluyla gemi taşımacılığı ile getirilen sıvılaştırılmış petrol gazı transferi gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda söz konusu boru hatlarının güvenliğinin sağlanması için boru hatlarının geçtiği alanların tamamı yapı yasaklı alanlar olarak planlanmış olup, bu alanların üst planlamasının tamamına yakını yol, otopark, pasif yeşil alan v.b. fonksiyon olarak tanımlanmıştır.



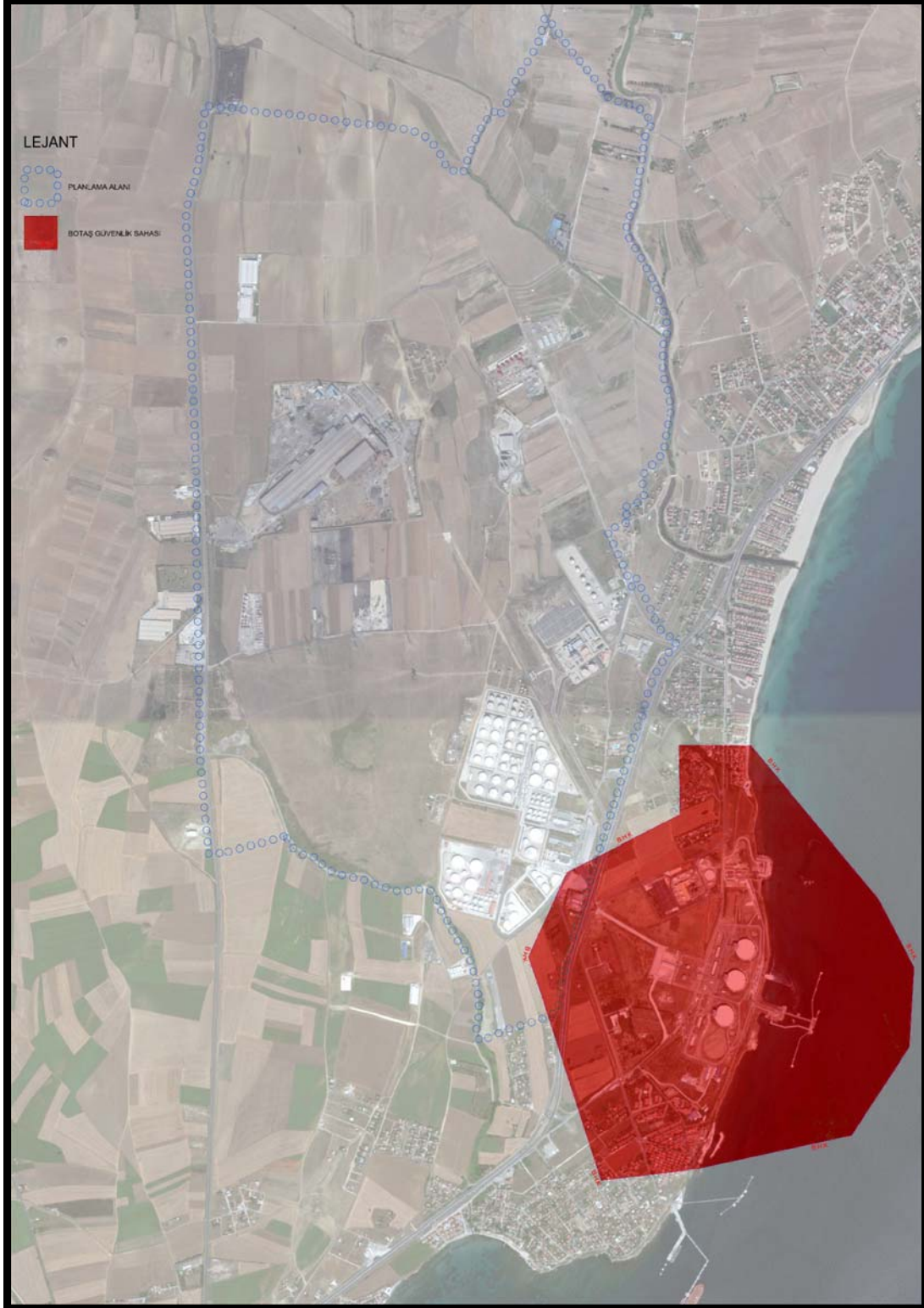
Harita 437: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Boru Hatları Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



Harita 448: BOTAŞ Güvenlik Sahası Analizi



Kaynak: Ofis Çalışması



5 ALINAN KURUM GÖRÜŞLERİ

- TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA) DEMİRYOLU MODERNİZASYON SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 15.12.2017 TARİH VE 86101795-754-E.482335 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA) EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 08.11.2017 TARİH VE 42688118-754-E.427494 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 24.05.2018 TARİH VE 74305245-045.99-369088 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- GAZDAŞ'TAN 13.10.2017 TARİH VE ZEG-GAZTRK-767 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ T.E.S.K.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .EVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NDAN 24.11.2017 TARİH VE 69252577-805.02.02.02-14172 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TRAKYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. YATIRIMLAR DİREKTÖRLÜĞÜ EMLAK VE KAMULAŞTIRMA MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 31.10.2017 TARİH VE 18.YD.EKM.1375/58844 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 20. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TESİS KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 27.10.2017 TARİH VE 30844797-805.02.02.02-E.410018 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 09.10.2017 TARİH VE 11751760-045-E.27301 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ YAPI İŞLERİ VE TEKNİK DAİRE BAŞKANLIĞI'NDAN 18.10.2017 TARİH VE 37123030-754-E.14603 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.



- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 24.10.2017 TARİH VE 33713259-045.01-E.158263 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞKANLIĞI GELİBOLU İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 24.10.2017 TARİH VE 61555865-201.06-E.83279 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARIMSAL HİZMETLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARIMSAL ALT YAPILAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 23.10.2017 TARİH VE 57004910-490-E.28775 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SAĞLIK İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI SAĞLIK İŞLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 08.11.2017 TARİH VE 66794400-045-E.30615 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÇEVRE KORUMA VE KONTROL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 10.11.2017 TARİH VE 62500788-611.99-E.30956 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI MADEN İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 24.01.2018 TARİH VE 91510499-101.27.05-E.404012 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TOPLU TAŞIMA VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 12.10.2017 TARİH VE 54247275-045-E.27740 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- MARMARAEREĞLİSİ KAYMAKAMLIĞI TOPLUM SAĞLIĞI MERKEZİ BAŞKANLIĞI'NDAN 23.11.2017 TARİH VE 28830955/420 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İTFAİYE DAİRESİ BAŞKANLIĞI EĞİTİM VE ÖNLEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 12.10.2017 TARİH VE 72761458-309.99-E.27780 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.



- TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NDAN 06.10.2017 TARİH VE 15267578-045.01-E.27134 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 20.02.2013 TARİH VE 36075742 166.99/141 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 25.11.2011 TARİH VE B.08.4.MEM.0.59.04.00.841/28601 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. (İSTANBUL) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 12.12.2011 TARİH VE B.11.1.TCK.1.01.06.00/210.02-36697 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TRAKYA ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEKİRDAĞ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ MARMARAEREĞLİSİ İŞLETME ŞEFLİĞİ'NDEN 10.01.2012 TARİH VE B.02.2.TED.1.13.03.44-9 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI ÇORLU/TEKİRDAĞ'DAN 28.12.2011 TARİH VE 4220-1218-11/EML.Ş. SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 25.11.2011 TARİH VE M.59.0.İÖİ.0.13.00.00-754-10227 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LNG İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 30.11.2011 TARİH VE B.15.2.BOT.2.02.05.00-754-35061 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 13.12.2011 TARİH VE B.09.4.İLM.0.59.01.00/4849 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 12.03.2012 TARİH VE



M:34.0.İBB.0.13.47.310.01.01-2012-TN:BN:2360İBB:46490 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.

- TEKİRDAĞ İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 01.12.2011 TARİH VE M.59.0.İÖİ.0.13.00.00-045-10433 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- NAMIK KEMAL ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ MARMARAEREĞLİSİ MESLEK YÜKSEKOKULU MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 06.12.2011 TARİH VE B.30.2.NKÜ.0.M5.00.00/2011-415 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LNG İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 14.12.2011 TARİH VE B.15.2.BOT.2.02.05.00-906-36817 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 29.03.2012 TARİH VE B.23.1.DSİ.1.11.10.00-754-127668 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI İL JANDARMA KOMUTANLIĞI TEKİRDAĞ'DAN 29.11.2011 TARİH VE 4000-37342-11/ SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 14.12.2011 TARİH VE B.09.4.İLM.0.59.01.00/5007 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İSTANBUL ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 14.02.2012 TARİH VE B181OGM.1.17.03.00.211.14.1708.2 02724 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- MARMARAEREĞLİSİ KAYMAKAMLIĞI MALMÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 20.01.2012 TARİH VE B.07.4.DEF.0.59.44.00/55 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 15.02.2012 TARİH VE B.11.2.DDY.1.01.18.00/754/5619 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 20. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ TESİS VE KONTROL



MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 11.01.2012 TARİH VE B.15.2.TEİ.2.20.01.01-754/T.22
00084 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.

- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 04.01.2012 TARİH VE B.10.4.ISM.4.59.00.03/5245-10 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 07.02.2017 TARİH VE 25161365-120-84754-158 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI ÇORLU/TEKİRDAĞ'DAN 24.09.2013 TARİH VE 82706543-4220-786-13/EML.Ş. SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 22.01.2015 TARİH VE 25161365-120-47344-60 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ULAŞTIRMA DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. (İSTANBUL) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 16.12.2011 TARİH VE B.11.1.TCK.1.01.06.00/210.02-36896 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 25.11.2011 TARİH VE B.08.4.MEM.0.59.04.00.841/28600 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 23.11.2011 TARİH VE B.14.4.İLM.0.59.00.04-100.99-3117 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TEKİRDAĞ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 12.01.2012 TARİH VE B.23.4.BLG.01.59.00/57 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 30.04.2012 TARİH VE B.16.O.KVM.4.59.00.00-169.99/263 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 03.04.2013 TARİH VE 68656427/1837 1308 28349 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.



- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 05.09.2013 TARİH VE 33569354/230-04-02-482-009880 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.
- TEKİRDAĞ VALİLİĞİ TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN 04.03.2005 TARİH VE PRJ.İST.250V590001-214-02-325/1758 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜ ALINMIŞTIR.

6 MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ ENERJİ DEPOLAMA ALANLARINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 20.09.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN “İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE EKLERİ”NİN “SONUÇ VE ÖNERİLER” KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.**
- 1.2. BOTAŞ, KIRKLARELİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 29.11.2019 TARİH VE 34942 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.**
- 1.3. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 24.07.2012 TARİH VE 1421 SAYILI GENELGESİNDE BELİRTİLEN HAVAALANI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR. ÇORLU HAVAALANI MANİA PLANI YAPILAŞMA KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.**
- 1.4. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU KAPSAMINA GİREN ALANLARDA; BU İMAR PLANINDAN SONRA YAPILACAK HER TÜRLÜ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, UYGULAMA, RUHSAT VE YAPILAŞMALARDA İLGİLİ KURULUŞTAN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.**
- 1.5. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE “MERA” VASIFLI ALANLARLA İLGİLİ OLARAK 4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA, UYGULAMA AŞAMASINDA GEREKLİ İZİNLER ALINACAKTIR.**



- 1.6. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER MEVZUATLAR GEÇERLİDİR.**
- 1.7. PLANLAMA ALANINDA KURULACAK TESİSLERİN TÜRLERİNE GÖRE “İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” UYARINCA MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.**
- 1.8. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE BU KANUNA DAYANILARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.**
- 1.9. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYUYLMASI ZORUNLUDUR. PLANLAMA ALANINDA YAPILAN UYGULAMALAR ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNUNUN 4. MADDESİ KAPSAMINDA EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VE YA EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE, TABİAT VARLIĞINA RASTLANMASI HALİNDE İSE 644/648 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME UYARINCA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.**
- 1.10. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE, ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.**
- 1.11. 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 5346 SAYILI YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİMİ AMAÇLI KULLANIMINA İLİŞKİN KANUN VE BU KANUNLARA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN TÜM YÖNETMELİKLERİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**
- 1.12. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRİK PİYASASINDA LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.**



- 1.13.** HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.14.** “SİĞINAK YÖNETMELİĞİ” VE “OTOPARK YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.15.** 4628 SAYILI “ELEKTRİK PİYASASI KANUNU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.16.** KULLANILACAK İÇME VE KULLANMA SULARININ İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN TEMİN EDİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 1.17.** SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 1.18.** YERALTI SULARININ KİRLENME VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR. TESİSİN SU İHTİYACINI YERALTI SUYUNDAN KARŞILAMASI DURUMUNDA 167 SAYILI KANUN GEREĞİ ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI’NDAN (DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 1.19.** PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 1.20.** KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE “KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULUR.
- 1.21.** İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ AFET YÖNETİMİ ARAŞTIRMA VE UYGULAMA MERKEZİ TARAFINDAN HAZIRLANAN “MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ’NDE ENERJİ DEPOLAMA VE ÜRETİM ALANI PLANLAMASINA YÖNELİK TEKNİK VE FİZİBİLİTE RAPORU” VE “MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ’NDE ENERJİ DEPOLAMA VE ÜRETİM ALANI PLANLAMASINA



YÖNELİK TEKNİK FİZİBİLİTE EK DETAY RAPORU” NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR VE BU RAPORLARA AYKIRI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

1.22. BÜYÜK ENDÜSTRİYEL KAZALARIN ÖNLENMESİ VE ETKİLERİNİN AZALTILMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.23. PLANLAMA ALANINDA TEKİRDAĞ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN 05.10.2022 TARİH 7120233 SAYILI YAZISI İLE ONAYLANMIŞ OLAN TOPRAK KORUMA PROJESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.24. SAĞLIK TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, İDARİ HİZMET ALANI VE DİNİ TESİS ALANLARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULUYLA AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

1.25. PLANLAMA ALANINDA EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ;

AKARYAKIT DEPOLAMA TESİS ALANLARINDA : 10.000 M²

İMALATHANE TESİS ALANLARINDA (K.D.K.Ç.A) : 2.000 M²

SANAYİ TESİS ALANLARINDA : 3.000 M²

TİCARET ALANLARINDA : 1.000 M²

OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

1.26. PLANLAMA ALANINDA EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ :

AKARYAKIT DEPOLAMA TESİS ALANLARINDA : 70 METRE

İMALATHANE TESİS ALANLARINDA (K.D.K.Ç.A) : 40 METRE

SANAYİ TESİS ALANLARINDA : 40 METRE

TİCARET ALANLARINDA : 25 METRE

OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

1.27. PLANLAMA ALANINDA EN AZ PARSEL GENİŞLİĞİ :

AKARYAKIT DEPOLAMA TESİS ALANLARINDA : 70 METRE

İMALATHANE TESİS ALANLARINDA (K.D.K.Ç.A) : 40 METRE

SANAYİ TESİS ALANLARINDA : 40 METRE

TİCARET ALANLARINDA : 20 METRE

OLARAK BELİRLENMİŞTİR.



- 1.28.** 18. MADDE UYGULAMA ESNASINDA BİR ADANIN VE YA 18. MADDE UYGULAMASINA GİREN KISMININ YUKARIDA BELİRTİLEN ÖLÇÜLERDEN KÜÇÜK OLMASI HALİNDE O ADA ÖLÇÜLERİNDE PARSEL ÜRETİLEBİLİR.
- 1.29.** PARSELLERİN OSB SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASINDA, AYIRMA ÇAPI İLE AYRILACAK OLUP BU ALANLAR (OSB İÇİNDE KALAN ALANLAR) UYGULAMAYA DAHİL EDİLMEMEYECEKTİR.
- 1.30.** PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASINDA, HERHANGİ BİR PARSELİN BÜYÜKLÜĞÜNÜN YARISI VE YA DAHA FAZLASI, ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI ALTINDA KALACAK ŞEKİLDE PARSELASYON PLANI YAPILAMAZ.
- 1.31.** BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE OLUŞMUŞ OLAN PARSELLERDE YUKARIDA BELİRTİLEN BÜYÜKLÜK ŞARTI ARANMAZ ANCAK PARSEL CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMAYAN PARSELLERDE İFRAZ İŞLEMİ YAPILAMAZ.
- 1.32.** BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE ARSA VASFI KAZANAN KONUT HARİCİNDEKİ TESİSLERDE, KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VE YETKİLİ MÜDÜRLÜKLERCE HAZIRLANAN VERİLER ESAS ALINACAKTIR. BU GİBİ TESİSLERDE İMAR HATTI VE KADASTRO HATTI ARASINDAKİ 3 METRE DERİNLİĞİ AŞMAYAN YOL HATTI UYUMSUZLUKLARINDA ADAKENARI HATTINI BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.33.** PLAN ÜZERİNDE BİR HÜKÜM BULUNMUYOR İSE, AKARYAKIT DEPOLAMA ALANLARINDA KOMŞU PARSEL YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 10 METRE, SANAYİ, İMALATHANE TESİS ALANI (K.D.K.Ç.A.) VE TİCARET ALANLARINDA KOMŞU PARSEL YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ 5 METRE OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 1.34.** PLANLAMA ALANINDA “AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR” İBARESİ OLAN ALANLARDA EMSAL = 1.00 ‘ İ YENÇOK = 5 KAT ‘ İ GEÇEMEZ.



- 1.35.** PLANLAMA ALANINDA “YENÇOK = TEKNOLOJİ GEREĞİ” OLARAK BELİRLENMİŞ ALANLARDA YAPILACAK İDARİ TESİSLER VE YA TEKNOLOJİK GEREKLİLİĞİ BULUNMAYAN HER TESİS EN ÇOK 3 KATLI OLABİLİR.
- 1.36.** PLANLAMA ALANINDA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN BORU HATTI YAPIMINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİK TEKLİFİNDE BULUNULMASI VE BORU HATTI GÜZERGAHININ BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN ÖNCE ONAYLANMIŞ BORU HATLARI İLE KESİŞMESİ HALİNDE İLGİLİ FİRMANIN BORU HATTI GÜVENLİĞİ SAĞLANACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMEK VE İNŞA EDİLMEK ZORUNDADIR.
- 1.37.** ENERJİ NAKİL HATLARI ALTINDA KALAN YERLERDE İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINARAK YAPI YAPILABİLİR.
- 1.38.** TEKİRDAĞ İLİ MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ ENERJİ DEPOLAMA ALANLARININ (EDP) TOPRAK KORUMA PROJESİ KAPSAMINDA; PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN PARSELLERDE YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA, ÇEVRE ARAZİLERE HERHANGİ BİR MÜDAHALE YAPILMAYACAKTIR. BU ŞEKİLDE ÇEVRESİNDEKİ ARAZİLERE TARIM DIŞI AMAÇLI KULLANIMINDAN KAYNAKLANABİLECEK OLASI ZARARLARIN ÖNLENMESİ SAĞLANARAK, DOĞAL DOKU KORUNACAKTIR.
- 1.39.** TEKİRDAĞ İLİ MARMARAEREĞLİSİ İLÇESİ ENERJİ DEPOLAMA ALANLARININ (EDP) TOPRAK KORUMA PROJESİ KAPSAMINDA; UYGULANACAK PROJELERDE 19/07/2005 TARİH VE 25880 SAYILI RESMİ GAZETE’DE YAYINLANAN ‘5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU’ VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİNE, 18.03.2004 TARİH VE 25406 SAYILI RESMİ GAZETE’ DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ” 08.06.2010 TARİH VE 27605 SAYILI RESMİ GAZETE’ DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN “TOPRAK KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ VE NOKTASAL KAYNAKLI KİRLENMİŞ SAHALARA DAİR YÖNETMELİK” 03.07.2009 TARİH



VE 27277 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, 06.06.2008 TARİH VE 26898 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ VE 05.05.2009 TARİH VE 27219 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN HAVA KALİTESİ DEĞERLENDİRME VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULARAK TALEP EDİLEN PARSEL VE ÇEVRESİNDEKİ ARAZİLERİN KORUNMASI SAĞLANACAK VE ÇEVREYE ZARAR VERMESİ ÖNLENECEKTİR.

1.40. İMALATHANE TESİS ALANLARINDA, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAMA TESİSLERİ DE YER ALABİLİR.

1.41. PLAN VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İLGİLİ KANUN VE MEVZUAT VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE 1/25.000 ÖLÇEKLİ TEKİRDAĞ İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. JEOLojİK YAPI VE AFETE YÖNELİK HÜKÜMLER

2.1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN MİMARİ PROJELERDE (TADİLATLAR DÂHİL OLMAK ÜZERE) “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

2.2. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 19.09.2017 TARİHİNDE ONAYLANAN “İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU VE EKLERİ”NİN “SONUÇ VE ÖNERİLER” KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.3. UYGUN ALANLAR 2 : KAYA ORTAMLAR: DANIŞMEN FORMASYONU, TRAKYA FORMASYONU VE ERGENE FORMASYONUNA AİT KAYA BİRİMLERDEN TOPOGRAFIK EĞİMİ % 0-10 ARALIĞINDA OLAN ALANLAR YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA “UA-2” LEJANTI İLE GÖSTERİLMİŞTİR. SÖZ KONUSU KAYA ORTAMLAR; ÇOK DÜŞÜK, DÜŞÜK



VE ORTA DAYANIMLI OLMAK ÜZERE 3 ÇEŞİT DAYANIM SINIFINDAN MEYDANA GELMEKTEDİR.

- 2.4. ÖNLEMLİ ALAN 1.1 : SIVILAŞMA TEHLİKESİ AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR:** YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA “ÖA-1.1” LEJANTI İLE GÖSTERİLEN ALANLAR SIVILAŞMA POTANSİYELİ YÜKSEK OLAN TABAKALARDAN OLUŞTUĞU İÇİN, BU BÖLGELERDE SIVILAŞMA OLASILIĞI İNCELENEREK TESPİT EDİLEN SORUNLARA GEREKLİ ÇÖZÜM ÖNERİLERİ (ZEMİN İYİLEŞTİRME, YAPI İYİLEŞTİRME, DERİN TEMEL VB.) SUNULACAKTIR.
- 2.5. Ö.A.-1.1 İÇERİSİNDE KALAN İMAR PARSELLERİNDE HAZIRLANACAK OLAN PARSEL/BİNA BAZINDA "GEOTEKNİK RAPOR"LARIN,** GEOTEKNİK ALANINDA YÜKSEK LİSANS EĞİTİMİNE SAHİP İNŞAAT MÜHENDİSİ TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKMEKTEDİR.
- 2.6. İLGİLİ STANDART VE MEVZUATA GÖRE YAPILACAK ANALİZLER NETİCESİNDE HERHANGİ BİR CAN VE MAL KAYBI YAŞANMAYACAĞININ,** STATİK PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİNCE (AYNI ZAMANDA GEOTEKNİK RAPOR MÜELLİFİNCE) TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, BU ALANLARDA HERHANGİ BİR ÖNLEM ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.
- 2.7. ÖNLEMLİ ALAN 2.1 : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR:** MARMARAEREĞLİSİ BELEDİYESİ İDARİ ALANI İÇİNDE, EĞİMİN %10-40 OLDUĞU ALANLARDA YAPILACAK KAZILARDA STABİLİTE SORUNLARIYLA KARŞILAŞILABİLECEĞİNDEN BU ALANLAR “ÖA-2.1” OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞ VE YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA İŞARETLENMİŞTİR. YAPI ÖZELLİKLERİ VE DEPREM RİSKİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK ZEMİNİN TAŞIMA GÜCÜ, OTURMA V.B. ZEMİN PARAMETRELERİ, AYRICA DRENAJ ÖNLEMLERİ VE ŞEV/HEYELAN DURAYLILIĞI DETAYLI ŞEKİLDE TESPİT EDİLEREK, GEREKLİ ÖNLEMLER RAPORDA BELİRTİLMELİDİR. GEREKTİĞİNDE TAKVİYE PROJESİYLE DESTEKLENMELİDİR. YEREL OLARAK OLUŞABİLECEK ZEMİN



PROBLEMLERİ AYRINTILI PARSEL BAZINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜTLERİ İLE TESPİT EDİLMELİ VE ÇÖZÜMLER ÜRETİLMELİDİR.

- 2.8.** YAPI TEMELLERİ SAĞLAM KAYA KESİMLERİNE OTURTULMALI VE YAPI YÜKLERİ ANA KAYAYA TAŞITTIRILMALIDIR. GEREKLİ ZEMİN DENEYLERİ YAPILARAK BOZUŞMAMIŞ SAĞLAM KAYA ÜZERİNDEKİ ZEMİNİN JEOTEKNİK/GEOTEKNİK ÖZELLİKLERİ BELİRLENDİKTEN SONRA; İNŞASI PLANLANAN YAPININ YÜKSEKLİĞİ, ZEMİNDE OLUŞACAK GERİLMELER VB. ÖZELLİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULMAK VE BOZUŞMAMIŞ SAĞLAM KAYA ÜZERİNDEKİ ZEMİNİN ÖZELLİKLERİNE GÖRE KARŞILAŞTIRILMASI NETİCESİNDE BİR STABİLİTE PROBLEMİ YAŞANMAYACAĞININ TESPİT EDİLMESİ SURETİYLE, STATİK PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİNCE YAPININ BOZUŞMAMIŞ SAĞLAM KAYA ÜZERİNDEKİ ZEMİNE OTURTULMASI YÖNÜNDE DE KARAR VERİLEBİLİR.
- 2.9.** Ö.A.-2.1 İÇERİSİNDE KALAN İMAR PARSELLERİNDE HAZIRLANACAK OLAN PARSEL/BİNA BAZINDA "GEOTEKNİK RAPOR"LARIN, GEOTEKNİK ALANINDA YÜKSEK LİSANS EĞİTİMİNE SAHİP İNŞAAT MÜHENDİSİ TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKMEKTEDİR.
- 2.10.** GEOTEKNİK RAPOR KAPSAMINDA; YAPILACAK KAZILAR, PLANLANACAK YAPI YÜKLERİ VE DIŞ YÜKLER HESAP EDİLEREK YAMAÇ BOYUNCA STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILMALI, STABİLİTEYİ SAĞLAYACAK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLENMELİDİR.
- 2.11.** İLGİLİ STANDART VE MEVZUATA GÖRE YAPILACAK ANALİZLER NETİCESİNDE HERHANGİ BİR CAN VE MAL KAYBI YAŞANMAYACAĞININ, STATİK PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİNCE (AYNI ZAMANDA GEOTEKNİK RAPOR MÜELLİFİNCE) TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, BU ALANLARDA HERHANGİ BİR ÖNLEM ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.
- 2.12.** ÖNLEMLİ ALAN 5.1 : ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR: YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASINDA "ÖA-5.1" LEJANTI İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA, TOPLAM



OTURMADAN (ANİ OTURMA + KONSOLİDASYON OTURMASI) KAYNAKLI PROBLEMLER ÖNGÖRÜLMEKTEDİR. BU SEBEPLE “ÖA-5.1” SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN PARSELLERDE YAPILMASI PLANLANAN UYGULAMA ESNASINDA, TESPİT EDİLEN PROBLEMLERİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLERİN (ZEMİN İYİLEŞTİRME, YAPI İYİLEŞTİRME, DERİN TEMEL VB.) ALINMASI GEREKMEKTEDİR. AYRICA ZEMİN ÜZERİNDEKİ MÜHENDİSLİK YAPISINA ZARAR VEREBİLECEK ORANDA ŞİŞME ÖZELLİĞİ OLABİLECEK KİLLİ MALZEMELERİN DENEY-ANALİZ SONUÇLARINA GÖRE YORUMU YAPILMALI VE GEREKİYORSA RAPOR İÇERİSİNDE UYGUN ÖNLEM YÖNTEMLERİ VE ÖNERİLERİ GENEL OLARAK VERİLMELİDİR.

2.13. İLGİLİ STANDARTLARA GÖRE YAPILACAK ŞİŞME BASINCI DENEY SONUÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULDUĞUNDA; İNŞA EDİLECEK YAPININ ZEMİNDE OLUŞTURACAĞI GERİLMELERİN ŞİŞME BASINCINA YENİLMEYECEĞİ VE ŞİŞME BASINCINDAN KAYNAKLI HERHANGİ BİR CAN VE MAL KAYBI YAŞANMAYACAĞININ, STATİK PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİNCE (AYNI ZAMANDA GEOTEKNİK RAPOR MÜELLİFİNCE) TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, BU ALANLARDA HERHANGİ BİR ÖNLEM ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.

2.14. İLGİLİ STANDARTLARA GÖRE YAPILACAK KONSOLİDASYON DENEY SONUÇLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULDUĞUNDA; İNŞA EDİLECEK YAPININ ZEMİNDE OLUŞTURACAĞI GERİLMELER OTURMA VE FARKLI OTURMALAR NEDENİYLE HERHANGİ BİR CAN VE MAL KAYBI YAŞANMAYACAĞININ, STATİK PROJE MÜELLİFİ İNŞAAT MÜHENDİSİNCE (AYNI ZAMANDA GEOTEKNİK RAPOR MÜELLİFİNCE) TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, BU ALANLARDA HERHANGİ BİR ÖNLEM ALINMADAN YAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR.

2.15. PARSELDE YAPILACAK KAZI SIRASINDA ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLENDEN FARKLI ZEMİN KOŞULLARI İLE KARŞILAŞILMASI HALİNDE YAPI DENETİM FİRMASI, STATİK PROJE TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSU, MAL SAHİBİ VEYA MÜTEAHHİT



TARAFINDAN PROJE MÜELLİFİ VE BELEDİYE DERHAL HABERDAR EDİLECEK VE GEREKİRSE YENİ DURUMA GÖRE PROJE REVİZYONU YAPILACAKTIR.

2.16. HERHANGİ BİR YAPININ TEMELLERİNİN VEYA BODRUM KATLARININ İNŞA EDİLEBİLMESİ İÇİN 1,75 METREDEN DAHA DERİN BİR KAZI YAPILMASI GEREKTİĞİ TAKDİRDE;

(a) KAZININ UYGUN ŞEV AÇILARI VERİLMEK SURETİYLE ŞEVLİ OLARAK YAPILMASI VEYA,

(b) KAZIYA BAŞLANMADAN ÖNCE KAZI ÇUKURU ÇEVRESİNDE BİR İKSA SİSTEMİ İNŞA EDİLEREK YATAY TOPRAK BASINÇLARININ KARŞILANMASI SURETİYLE ÖNLEM ALINMASI ZORUNLUDUR.

2.17. YAPILARIN PLANLANMASI ESNASINDA GEREKLİ ZEMİN PARAMETRELERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA, İLGİLİ YÖNETMELİK VE GENELGE HÜKÜMLERİ İLE BU PLANDAKİ UYARI VE ÖNERİLER DİKKATE ALINARAK PARSEL ALANI İÇİN SONDAJA DAYALI ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ YAPILMASI İSTENMELİDİR.

2.18. İDARE GEREKLİ GÖRDÜĞÜ HALLERDE, HAZIRLANACAK OLAN PARSEL/BİNA BAZINDA "GEOTEKNİK RAPOR"LARIN, GEOTEKNİK ALANINDA YÜKSEK LİSANS EĞİTİMİNE SAHİP İNŞAAT MÜHENDİSİ TARAFINDAN HAZIRLANMASI VE EK ARAZİ (SONDAJ ADEDİ, SONDAJ DERİNLİĞİ, LABORATUVAR VE ARAZİ DENEYİ, JEOFİZİK ÇALIŞMALAR) ÇALIŞMALARININ YAPILMASI HUSUSUNU MAL SAHİBİNDEN TALEP EDEBİLİR.

3. SANAYİ ALANLARI

3.1. SANAYİ ALANLARINDA KONTROLSÜZ KUYU AÇILMASI ÖNLENECEK, DENETLEMELER D.S.İ. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 167 SAYILI YERALTI SULARI YASASI HÜKÜMLERİNE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

3.2. SANAYİ GELİŞİMİ MEVZUATA VE ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARINA UYGUN OLAN MEVCUT PLANLI SANAYİ ALANLARI İLE SINIRLANDIRILACAK VE YENİ SANAYİ YATIRIM TALEPLERİNİN PLANLI BOŞ SANAYİ ALANLARINDA YER SEÇİMLERİ TEŞVİK EDİLECEKTİR.

3.3. MEVCUT SANAYİ TESİSLERİNİN VE MEVCUT PLANLI SANAYİ ALANLARINDA YENİ KURULACAK SANAYİ TESİSLERİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAMASI İÇİN HER TÜRLÜ ALTYAPI TESİSLERİNİ TAMAMLAMASI VE GEREKLİ TEDBİRLERİ ALMASI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN DENETİMİNDE SAĞLANACAKTIR. SEKTÖRÜNE GÖRE



UYGUN ARITMA ÖNLEMİNİ ALMAYAN SANAYİ TESİSLERİNE İŞLETME İZİNİ VERİLEMEZ.

- 3.4. PLANLAMA ALANINDA YER ALABİLECEK SANAYİ ALANLARININ “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”NDE BELİRTİLEN STANDARTLARI SAĞLAMALARI ESASTIR.
- 3.5. MEVCUT SANAYİ TESİSLERİNİN BU PLAN’IN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN İTİBAREN İVEDİLİKLE SEKTÖRÜNE GÖRE ATIKSU ARITMA TESİSLERİNİ KURMALARI ZORUNLUDUR. ATIKSU ARITMA TESİSLERİ OLAN SANAYİ KURULUŞLARINDA İSE, PERİYODİK DENETİMLER İLE ATIKSU ARITMA TESİSLERİNİN DÜZENLİ OLARAK ÇALIŞTIRILMALARININ SAĞLANMASI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN SORUMLULUĞUNDADIR.
- 3.6. HENÜZ YAPILAŞMAMIŞ SANAYİ ALANLARINDA ARITMA TESİSİ VE/VEYA KATI ATIK DEPOLAMA PROJELERİ TAMAMLANMADAN SANAYİ TESİSİ RUHSATI, SU İHTİYAÇ BELGESİ, SU TAHSİS BELGESİ VERİLMEZ.
- 3.7. SANAYİ KURULUŞLARININ YERALTI SULARINDAN YARARLANMAK İÇİN AÇACAKLARI KUYUNUN NİTELİĞİ VE NİCELİĞİ AÇISINDAN İLGİLİ DSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ’NDEN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 3.8. YENİ SANAYİ TESİSLERİ İÇME SUYU AMAÇLI KUYU VE MEMBALARA 50 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAZ. MEVCUT OLANLAR, KULLANIM SÜRESİNCE KİRLİLİĞİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLERİ ALACAK VE ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA ÇEVRE SORUNU YARATMAYACAK UYGUN ALANLARA TAŞINACAKTIR. SANAYİ TESİSLERİ, ATIKLARINI İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE AYKIRI OLARAK SU KAYNAKLARINA KESİNLİKLE DEŞARJ EDEMEZ.

4. ENERJİ ÜRETİM ALANLARI

- 4.1. BU ALANDA ZEMİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ VE DEPREM ESNASINDA ÇIKABİLECEK YANGINLARA KARŞI TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ESASTIR.
- 4.2. KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 4.3. BU ALANLARDA YER ALACAK KULLANIMLARIN BÜYÜKLÜK VE YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENİR. ANCAK BU ALANLARDA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLMESİ İÇİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA ÇED OLUMLU/GEREKLİ DEĞİLDİR KARARI ARANIR.
- 4.4. DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ İLETİM HATLARI VE ENERJİ İLETİM



TESİSLERİ İÇİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

4.5. PLANLAMA ALANI DÂHİLİNDE YER ALAN ENERJİ ÜRETİM ALANLARINDA KÖMÜRE DAYALI TERMİK SANTRALLER YER ALAMAZ.

5. AKARYAKIT DEPOLAMA ALANLARI

5.1. BU ALANDA ZEMİNİN İYİLEŞTİRİLMESİ VE DEPREM ESNASINDA ÇIKABİLECEK YANGINLARA KARŞI TÜM TEDBİRLERİN ALINMASI ESASTIR.

5.2. KURULMUŞ/KURULACAK TESİSLERDE, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE ÇEVRESEL TÜM ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

5.3. BU ALANLARDA UYGULAMAYA GEÇİLEBİLMESİ İÇİN ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ (ÇED) YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA ÇED OLUMLU/GEREKLİ DEĞİLDİR KARARI ARANIR.

5.4. DOĞALGAZ BORU HATLARI, ENERJİ İLETİM HATLARI VE ENERJİ İLETİM TESİSLERİ İÇİN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

5.5. BU ALANLARDA, AKARYAKIT, LPG, LNG, VB. DEPOLAMA TESİSLERİ İLE AKARYAKIT NAKİL TANKERLERİNİN TAMİR, TADİLAT VE BAKIMI AMAÇLI TESİSLER YER ALABİLİR.

5.6. BU ALANLARDA KURULACAK DEPOLAMA TESİSLERİNİN, ANA FAALİYETLERİNDEN DOLAYI OLUŞACAK GERİ DÖNÜŞTÜRÜLEBİLİR ATIKLARINA YÖNELİK TESİSLER DE YER ALABİLİR.

5.7. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ DEPOLAMA VE YA SANAYİ AMAÇLI İMAR PLANI BULUNAN ALANLARDA KİMYASAL MADDE DEPOLAMASINA YÖNELİK TESİSLER DE YER ALABİLİR.

5.8. PLANLAMA ALANI DÂHİLİNDE YER ALAN AKARYAKIT DEPOLAMA ALANLARINDA KÖMÜRE DAYALI TERMİK SANTRALLER YER ALAMAZ.

5.9. AKARYAKIT DEPOLAMA ALANLARINI ARTTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.