

ÇORLU-MUHİTTİN MAHALLESİ
1870 ADA 5 PARSEL İLE
BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Ö: 1/1000

İçindekiler:

PLANLAMA ALANININ YERİ:	2
MÜLKİYET DURUMU:	2
MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:	3
GEREKÇE:	3
JEOLJİK DURUM:	4
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:	5
PLAN NOTLARI:	7

ÇORLU-MUHİTTİN MAHALLESİ
1870 ADA 5 PARSEL İLE
BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
Ö:1/1000

PLANLAMA ALANININ YERİ:

Plan değişikliği yapılan alan Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Muhittin Mahallesi, Kızılağaç Mevkii, F19C12B1D pafta, 1870 ada 5 numaralı parsel ile bitişiklerinde yer alan tescil harici alandır.

Planlama alanı yaklaşık 570 m²'dir.



Resim 1: Planlama Alanının Yeri

MÜLKİYET DURUMU:

Plan değişikliği yapılan 1870 ada 5 no.lu parselin mülkiyeti Esra BAĞCILAR, Saliha ERGÜN, Selim TURAN, Ebru ŞAHİN ve Yavuz TURAN adına tescillidir.

MER'İ İMAR PLANINDAKİ DURUMU:

Plan değişikliğine konu olan planlama alanı; 1/1000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında, "İlgili Kurumdan Onaylatılacak Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre İmara Açılacak Alan" ile "Jeolojik Nedenlerle Yapı Yasağı Gerektiren Alanlar" fonksiyonunda kalmaktadır.

GEREKÇE:

Plan değişikliğine konu olan 1870 ada 5 parsel ile bitişiğinde yer alan tescil harici alan; 1/1000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında, "İlgili Kurumdan Onaylatılacak Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre İmara Açılacak Alan" ile "Jeolojik Nedenlerle Yapı Yasağı Gerektiren Alanlar" fonksiyonunda kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı, plan notları 1. "Uygulama Hükümleri" başlığı altında düzenlenen **1.19.** Maddesinde "*Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt paftalarında yer alan yerleşime kapalı alan olarak tanımlanmış alanlarda ilgili müdürlüğünce onaylanmak şartı ile parsel bazında yapılacak etütler doğrultusunda yapılanma durumu oluşan parsellerde alan üzerinde çevre yapılanma yoğunluklarını aşmadan imar planı değişikliği yapılarak uygulama yapılabilir. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi tarafından Çorlu İlçesi'nde 3750 ha lık alanda yapılan mikro bölgeleme raporlarına istinaden, bu alan içerisinde olup da yerleşime kapalı alan olarak tanımlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında parsel bazında yapılacak olan revizyon çalışmalarında ayrıca ilgili kurumdan onaylı ayrıntılı jeolojik- jeoteknik etüt raporlarına gerek yoktur. Ancak bu alan dışında kalan kısımlarda yapılacak parsel bazındaki revizyon imar planı çalışmalarında ilgili kurumdan ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları idaremize sunulması gerekmektedir.*" denilmektedir. 3. "Fonksiyon Alanları" başlığı altında düzenlenen **3.9** Jeolojik Sakıncalı Alanlar ve Taşkın Alanları Maddesinde ise "*Jeolojik Sakıncalı Alanlarda detaylı jeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak, ilgili kuruma onaylatılması ve adı geçen kurumun uygun görüşleri doğrultusunda yapılaşmaya gidilmesi zorunludur. Taşkın sahalarda, taşkın alandan çıkarıldığının veya/ve taşkın riskinden korunduğunun ilgili kurumdan onaylı görüşü alındıktan sonra yapılacak plan değişikliği ile yapılaşmaya gidilecektir.*" denilerek Ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun onaylatılması halinde bu alanlarda plan değişikliği yapılabileceği belirtilmiştir.

"Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu", Tekirdağ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 08.04.2019 tarih ve 18001300045607 barkod numarası ile onaylanmıştır. Söz konusu raporda plan değişikliğine konu olan planlama alanı için "**Önemli Alan-5.1**" tanımlaması yapılarak, gerekli önlemlerin alınması koşulu ile yapılaşabileceği belirtilmiştir.

Buna yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclisi tarafından **08/01/2025** tarih ve **100** sayılı karar ile onaylanarak "Az Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylanması üzerine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

JEOLJİK DURUM:

“Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”, Tekirdağ Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından **08.04.2019** tarih ve **18001300045607** barkod numarası ile onaylanmıştır. Söz konusu raporun “Sonuç ve Öneriler” kısmında planlama alanı **Önemli Alan-5.1 (Stabilite, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

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

Yerleşime uygunluk haritalarında Ö.A-5.1 olarak ayrılan kısımlar; alüvyon ve pekleşmemiş dokuya sahip/zemin özelliğindeki Ergene Formasyonu, Trakya Formasyonu ile alüvyonların gözlendiği ve eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. Alüvyon, Trakya Formasyonu ve Ergene Formasyonu birimlerinde yüksek şişme potansiyeli gözlenmiştir. Birimler yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik sorunlarıyla karşılaşılabilir.

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında tespit edilmiş güncel lokal dolgular sadece sondaj loglarında işlenmiş olup, yanal devamlılığı bilinmediğinden ve çok küçük alanlarda gözlenmiş olduğundan dolayı mühendislik jeolojisi haritasına işlenmemiştir.

Bu alanlar “**Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiş, rapor eki yerleşime uygunluk haritasında “**ÖA 5.1**” olarak gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etütlerinde bu alanların jeolojisini oluşturan killerde şişme ve oturma problemlerine karşı ayrıntılı çalışmalar yapılarak gerekmesi halinde zemin iyileştirmesine yönelik mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde yer yer kontrolsüz dolguların varlığı tespit edilmiştir. Dolgular taşıyıcı zemin özelliği göstermediğinden parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, bu birim kaldırılmalı veya yapı yükleri dolgu altında bulunan jeolojik birimlerin stabilite olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yol altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı işleri yapılmamalıdır.
- Yapı temelleri homojen (aynı) temeller üzerine oturtulmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma vb.) zemin ve temel etüt çalışmalarında irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

- İnceleme alanı içerisinde kalan tüm parsellerde yapılacak olan ruhsata esas zemin ve temel etüdü (zemin etütleri) çalışmalarında mutlak suretle sondaj ve jeofizik çalışmalar yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu olmayan sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

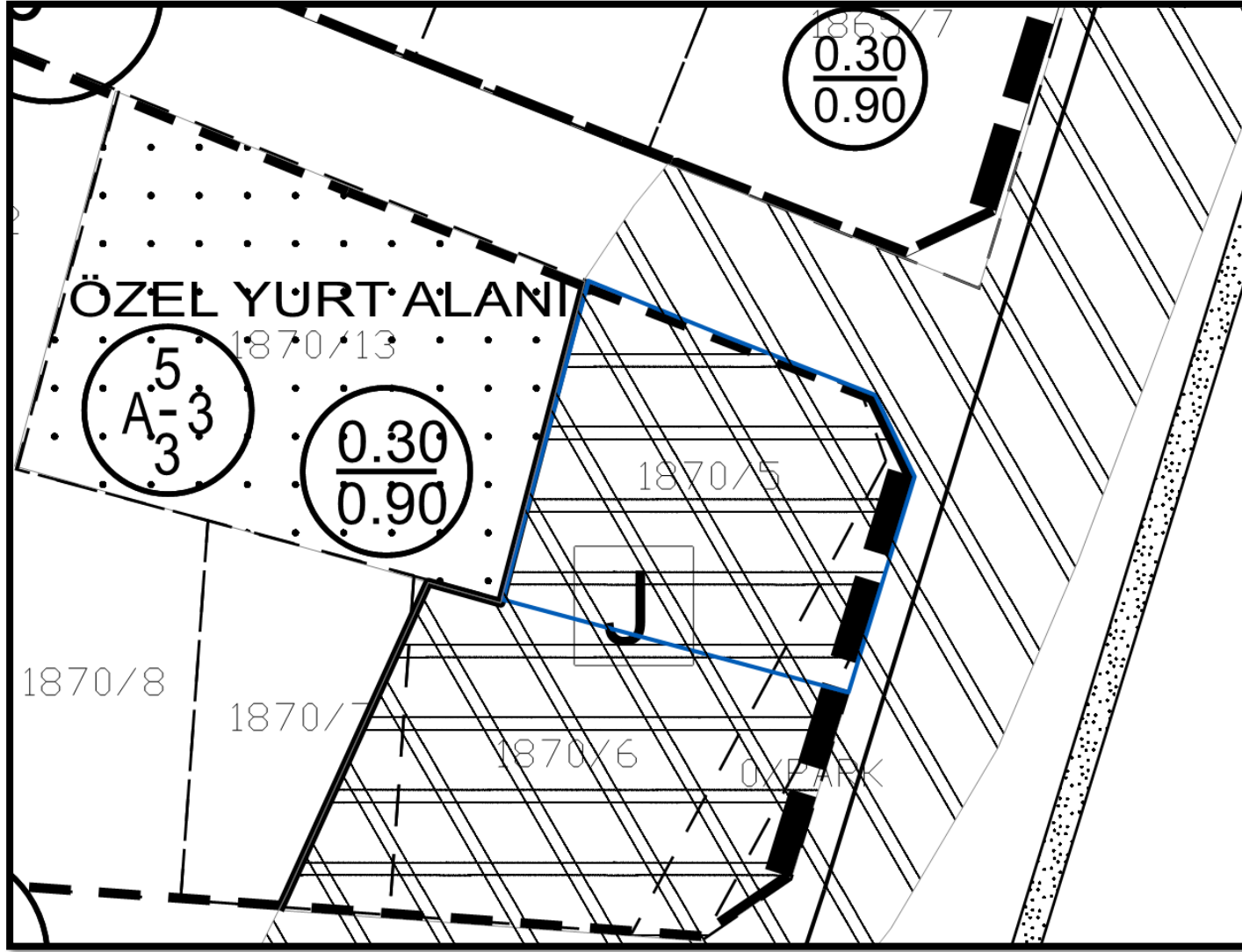
Yapılacak tüm yapılar için; “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*” hükümlerine uyulmalıdır.

Planlama alanı ile ilgili belirlenen önlem ve öneriler, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında detaylı olarak plan notu şeklinde düzenlenecektir.

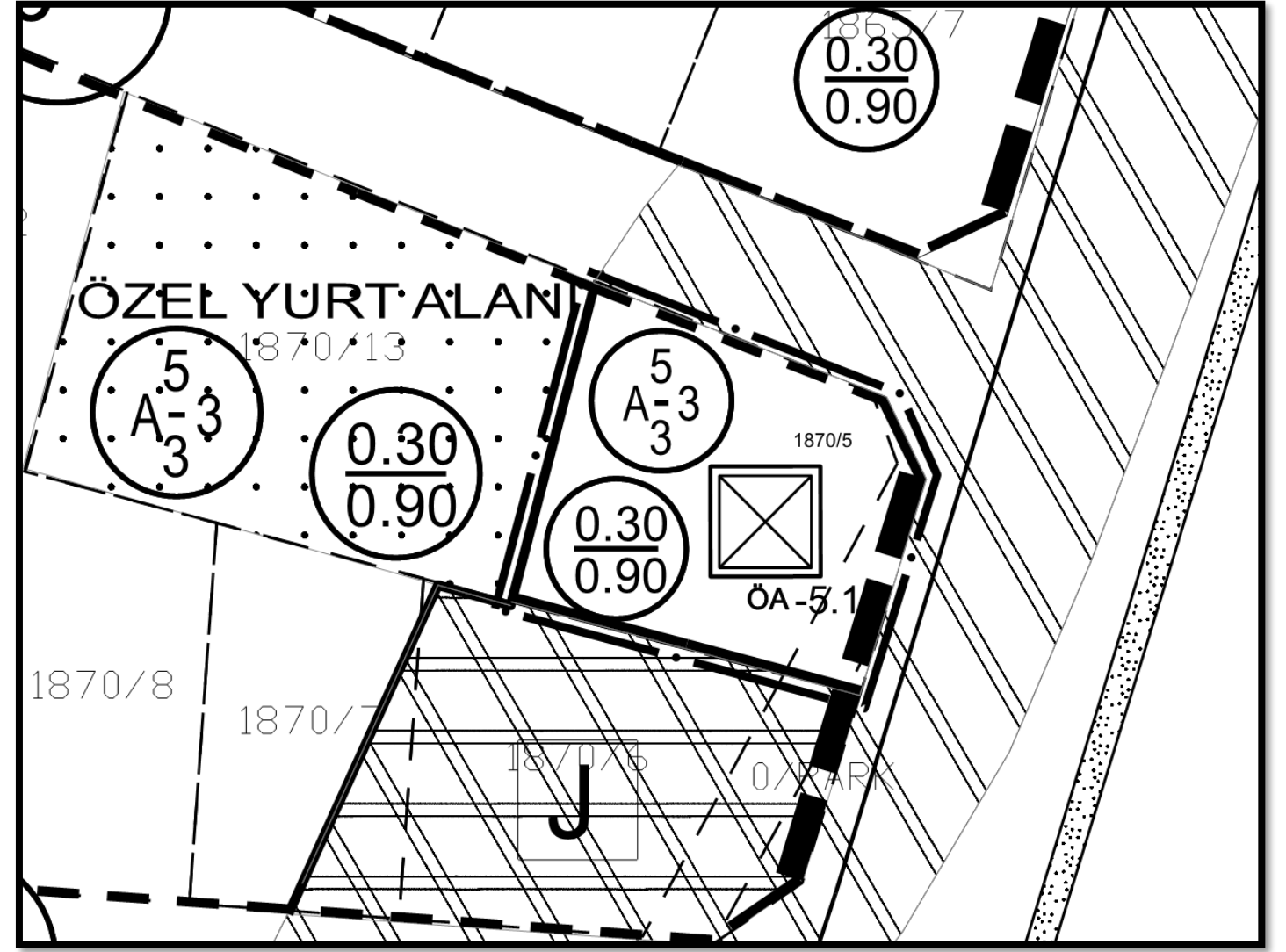
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

1/1000 ölçekli Mer'i Çorlu (Tekirdağ) Revizyon + İlave Uygulama İmar Planında “*İlgili Kurumdan Onaylatılacak Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna Göre İmara Açılacak Alan*” ile “*Jeolojik Nedenlerle Yapı Yasağı Gerektiren Alanlar*” fonksiyonunda kalan planlama alanı, Tekirdağ İli Çorlu İlçesini Kapsayan 3750 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu doğrultusunda, bulunduğu imar adasındaki kullanıma uygun olarak Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının jeolojik durumu, Jeolojik Açıdan Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak plana işlenmiştir.

Yapılaşma koşulları; planlama alanının bulunduğu imar adasının yapılaşma koşullarına uygun olarak, Ayrı Nizam (A) 3 Kat, Ön Bahçe Mesafesi 5 Metre, Yan Bahçe Mesafesi 3 Metredir. TAKS: 0,30 ve KAKS: 0,90'dır.



Resim 2: 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



Resim 3: 1/1000 Ölçekli Teklif Planı

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALAN; TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ, MUHİTTİN MAHALLESİ 1870 ADA 5 NOLU PARSEL İLE BİTİŞİĞİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANDIR.
2. PLANLAMA ALANI, TEKİRDAĞ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 08.04.2019 TARİH VE 18001300045607 BARKOD NUMARASI İLE ONAYLANAN “TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİNİ KAPSAYAN 3750 HA ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU”NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA JEOLJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1) OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.
3. İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ BELİRLENEN ÖNLEM VE ÖNERİLERE UYULACAKTIR.
4. KONUT ALANI: YAPI NİZAMI A (AYRIK), 3 KAT, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M'DİR. TAKS=0,30 KAKS=0,90'DIR.
5. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇORLU REVİZYON + İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.