

VELİMEŞE

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

REVİZYON İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

1 / 5000

1 / 1000

İÇİNDEKİLER.....	
A.PLANLAMA ALANININ BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ4	
A.1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	4
A.2. PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU KENTİN NÜFUS YAPISI.....	5
A.3.PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU KENTİN EKONOMİK YAPISI.....	8
A.4.PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU KENTTE YER ALAN OSB VE SANAYİ ALANLARI	9
A.4.1ÇERKEZKÖY OSB.....	9
A.4.2.ÇORLU DERİ OSB	10
A.4.3.AVRUPA SERBEST BÖLGESİ.....	10
A.4.4.MALKARA OSB	10
A.4.5.HAYRABOLU OSB.....	10
A.4.6.MURATLI OSB	11
A.4.7.TÜRKGÜCÜ OSB	11
A.4.8.ERGENE I OSB	11
A.4.9.ERGENE II OSB	11
A.4.10.VELİKÖY OSB.....	11
A.4.11.KARAAĞAÇ OSB	11
A.4.12.YALIBOYU OSB.....	11
A.5.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM YAPISI	11
B.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ	12
B.1.FİZİKSEL YAPI.....	12
B.1.1.İKLİM.....	12
B.1.2.BİTKİ ÖRTÜSÜ	12
B.1.3. EĞİTİM	13
B.1.4. YÖN.....	14
B.1.5. YÜKSEKLİK	15
B.1.6. ORMAN.....	15

B.2.JEOLOJİK YAPI	15
B.2.1.JEOLOJİ.....	15
B.2.2.AFET DURUMU	16
B.2.3.TAŞKIN	16
B.2.4.DEPREM DURUMU.....	16
B.2.5.YERLEŞİME UYGUNLUK	16
B.2.6. YERALTI VE YERÜSTÜ SULARI	17
B.2.7 TAŞKIN.....	17
B.2.8. ENERJİ NAKİL HATLARI.....	17
B.3. OSB YER SEÇİMİ VE ISLAHIN TERKİNİ	76
B.4.MÜLKİYET BİLGİSİ.....	23
B.4.1. GENEL MÜLKİYET BİLGİLERİ	23
B.4.2. İMAR UYGULAMASI.....	23
4.3.PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ:.....	23
B.5. ÜST ÖLÇEK PLANLAR	25
B.6. MERİ İMAR PLANI VE PLANLAMA KARARLARI.....	25
B.6.1.MERİ İMAR PLANI ONAYI:.....	25
B.6.2. PLANLAMA KARARLARI.....	25
B.6.3. ETAPLARIN BELİRLENMESİ	26
B.6.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	26
C. REVİZYON İMAR PLANI TEKLİFİ.....	27
C.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	27
C.1.1.	27
C.1.2.....	27
C.1.3.	27
C.1.4.....	28
C.1.5.....	28
C.1.6.....	28
C.1.7.....	28

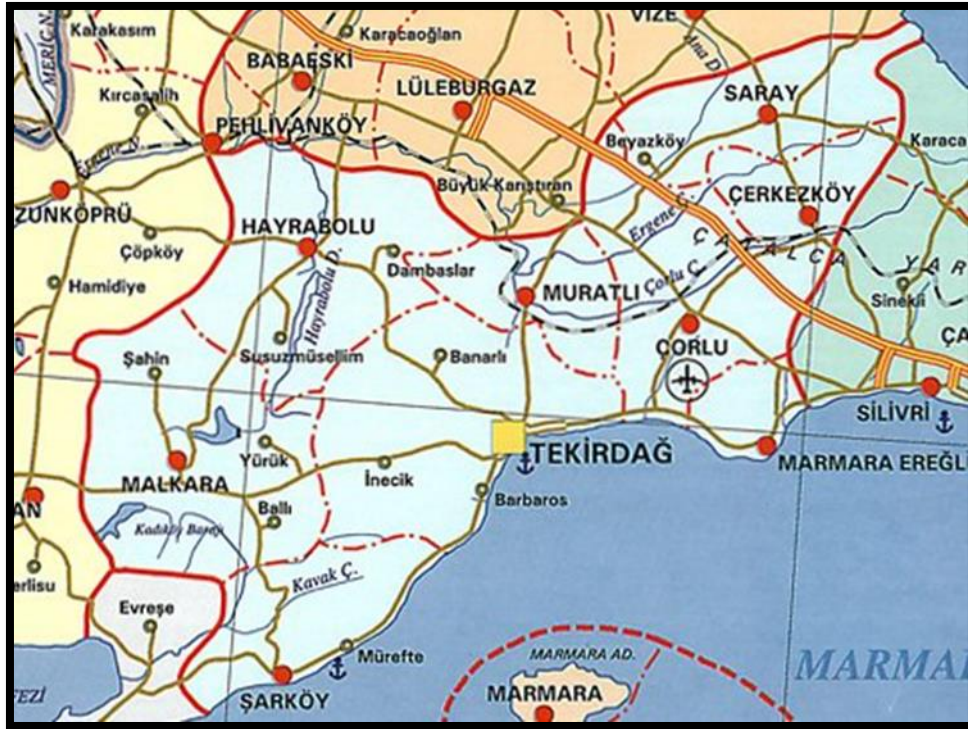
C.1.8.....	29
C.1.9.....	29
C.1.10.....	29
C.1.11.....	29
C.1.12.....	30
C.1.13.....	30
C.1.14.....	30
C.1.15.....	30
C.1.16.....	31
C.1.17.....	31
C.1.18.....	31
D. ASKI SÜRESİ İÇİNDE PLANA YAPILAN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ....	31
D.1. 1 NOLU DEĞİŞİKLİK.....	32
D.2. 2 NOLU DEĞİŞİKLİK.....	32
D.3. 3 NOLU DEĞİŞİKLİK.....	32
D.4. 5 NOLU DEĞİŞİKLİK.....	33
D.5. 6 NOLU DEĞİŞİKLİK.....	33
D.6. 7 NOLU DEĞİŞİKLİK.....	33
PLAN NOTLARI.	34
A GENEL HÜKÜMLER	34
B.ÇEVRESEL TEDBİRLER.	35
C.ZEMİN VE DEPREM DURUMU.	36
D.YAPILAŞMA KOŞULLARI.	36
SANAYİ ALANLARI.	36
GENEL DESTEK VE HİZMET ALANLARI.	37
İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI.	37
TEKNİK HİZMET ALANLARI.	38
BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI.....	38

A. PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

A.1.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Planlama alanı, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi sınırları içinde yer alan (700 ha Velimeşe Belediyesi idari sınırları içinde, 320 ha Çorlu Belediyesi idari sınırları içerisinde), 11/10/2013 tarih ve 279 sicil no ile kurulan Velimeşe Organize Sanayi Bölgesidir.

Tekirdağ Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan, Marmara Denizi ve Karadeniz'e kıyısı olan, 6.313 km² yüzölçümüne sahip bir ildir. İl doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, Kuzeydoğudan Karadeniz, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur. Tekirdağ İli, Marmara Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır.



Planlama alanının güneyinde Çorlu İlçesi ve Önerler Köyü, batısında Yulaflı Köyü, Kuzeyinde Velimeşe Beldesi ve Doğusunda ise Veliköy Beldesi yer almaktadır.

Planlama alanı, Çorlu'ya 6 km Tekirdağ'a 45 km, Velimeşe Beldesine ise 8 km'dir.

Planlama alanının denizden yüksekliği 110 m ile 185 m arasında değişmektedir.

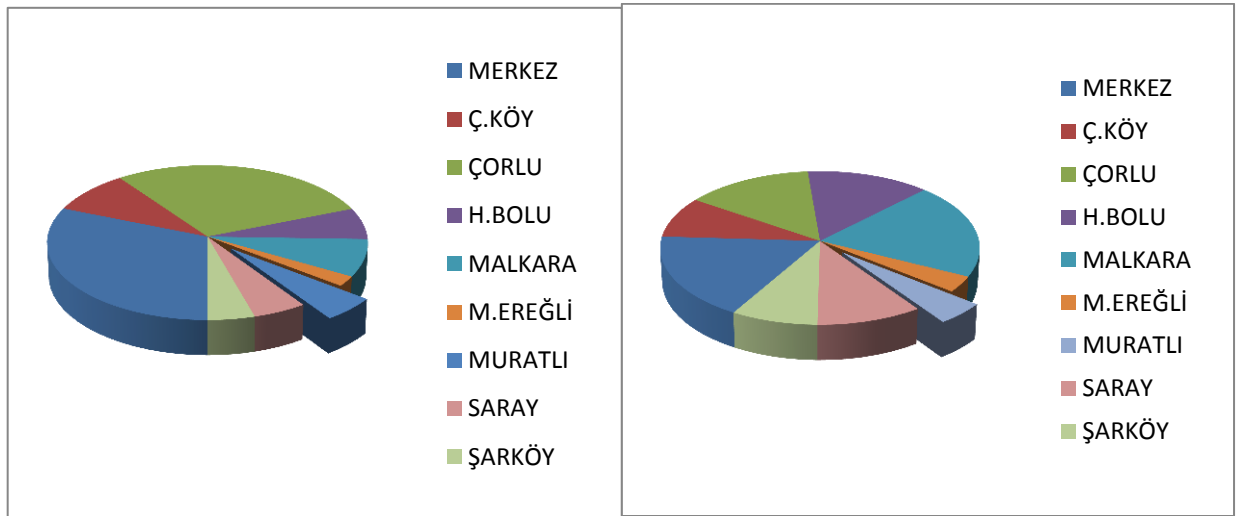
OSB'nin yer aldığı alan, Çorlu Çerkezköy yolu ve TEM Otoyolu etrafında kümelenen sanayi tesislerinden oluşmaktadır.

A.2.PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU KENTİN NÜFUS YAPISI

Tekirdağ İli'nin 2011 yılı toplam nüfusu 829.873 kişidir. Bunun 729.398 kişisi şehirde, 99.475 kişisi ise köylerde yaşamaktadır. (Kaynak: TÜİK) Tablolarda 1990, 2000 ve 2011 yılları nüfusları gösterilmiştir, 1990 yılı ve 2000 yılı nüfus dağılımında tablodaki değerlerde belde nüfusları köy nüfusu olarak işlenmiştir. Anlamli bir kıyaslama yapılabilmesi için 2011 yılı nüfus dağılımında da belde nüfusları köy nüfusuna dahil edilerek hesaplanmıştır. En alttaki tabloda belde nüfusları şehir nüfusuna eklenerek tablo oluşturulmuştur. Böylece Tekirdağ İl nüfusu dağılımında şehirde yaşayan nüfusun değerlendirilmesi daha doğru yapılabilecektir. Buna göre 2011 yılı itibarı ile Tekirdağ nüfusunun % 88,1'i şehirde, % 11,9'u ise köyde yaşamaktadır. Şehirleşme oranı Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Bunun temel sebebi, Trakya'da tarım faaliyetlerinin oldukça yoğun olmasına ve tarımsal üretimin Türkiye genel tarımsal üretimi içinde oldukça büyük bir yere sahip olmasına rağmen özellikle '90'lı yıllarda bölgenin hızla sanayileşerek, sanayide çalışan iş gücünün her geçen gün artması ve sanayide çalışan iş gücünün de köylerden göç ederek şehir merkezlerinde ikamet etmeye başlamasıdır.

İLÇE	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM
MERKEZ	80.442	37.013	117.455
Ç.KÖY	23.102	18.215	41.317
ÇORLU	74.681	29.622	104.303
H.BOLU	16.923	28.717	45.640
MALKARA	20.180	42.344	62.524
M.EREĞLİ	5.457	6.998	12.455
MURATLI	13.192	9.760	22.952
SARAY	13.038	20.678	33.716
ŞARKÖY	11.425	17.056	28.480
TOPLAM	258.440	210.403	468.842

1990 YILI TEKİRDAĞ İL VE İLÇELERE GÖRE NÜFUS DAĞILIMI

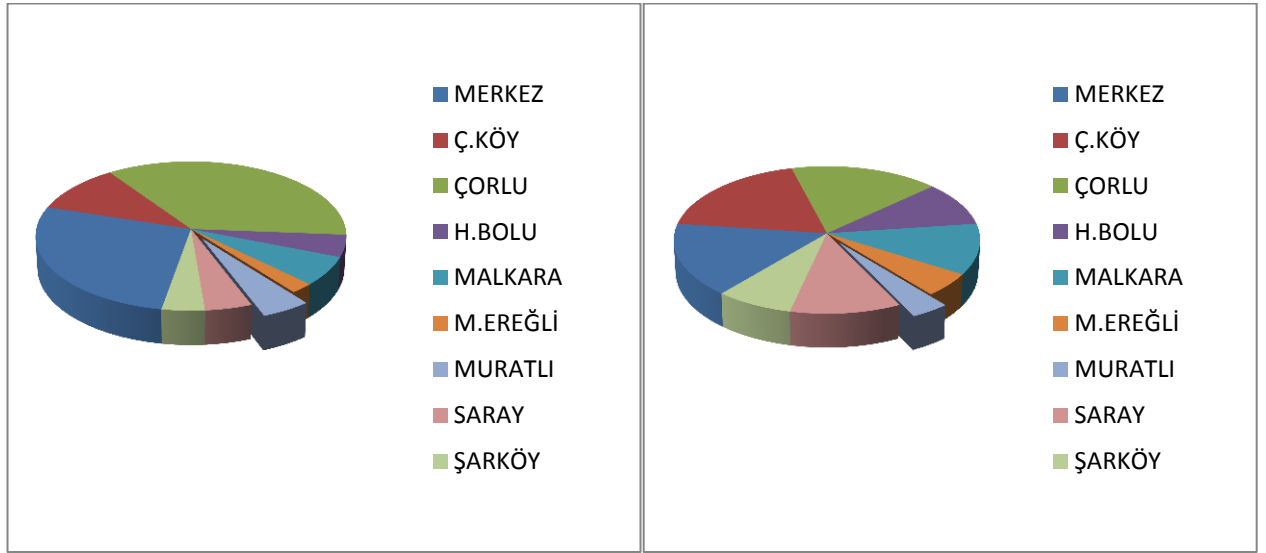


1990 YILI TEKİRDAĞ ŞEHİR NÜFUSU

1990 YILI TEKİRDAĞ KÖY NÜFUSU

İLÇE	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM
MERKEZ	107.191	34.914	142.105
Ç.KÖY	41.638	41.047	82.685
ÇORLU	141.525	37.508	179.033
H.BOLU	18.812	21.318	40.130
MALKARA	24.898	24.227	49.125
M.EREĞLİ	8.779	11.176	19.955
MURATLI	18.571	8.110	26.681
SARAY	17.769	23.448	41.217
ŞARKÖY	16.194	16.466	32.660
TOPLAM	395.377	218.214	613.591

2000 YILI TEKİRDAĞ İL VE İLÇELERE GÖRE NÜFUS DAĞILIMI

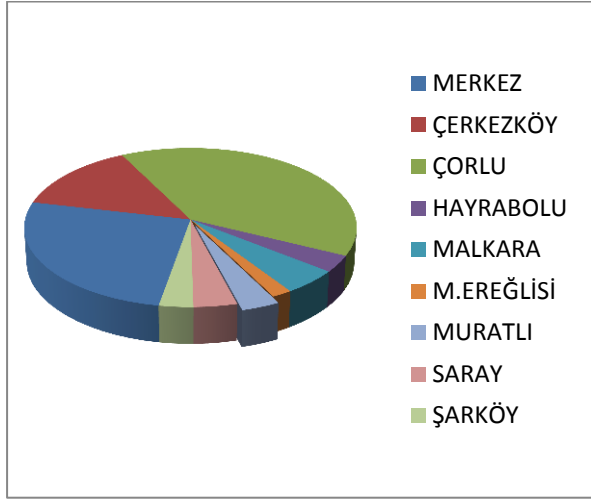


2000 YILI TEKİRDAĞ ŞEHİR NÜFUSU

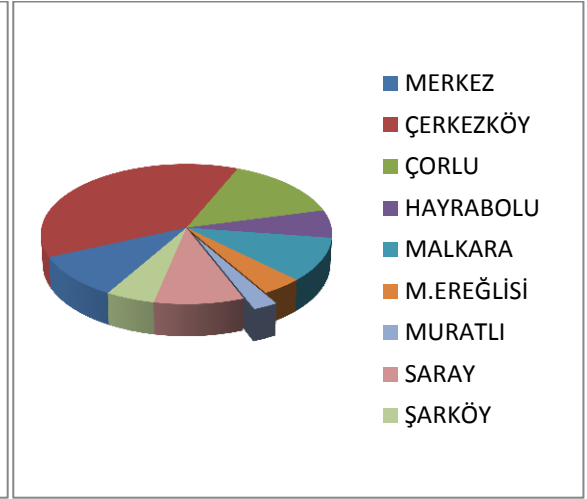
2000 YILI TEKİRDAĞ KÖY NÜFUSU

İLÇE	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM
MERKEZ	147.490	25.672	173.162
ÇERKEZKÖY	79.697	97.745	177.442
ÇORLU	226.921	37.646	264.567
HAYRABOLU	19.278	16.539	35.817
MALKARA	28.788	25.983	54.771
M.EREĞLİSİ	10.238	10.841	21.079
MURATLI	19.537	6.473	26.010
SARAY	22.085	23.654	46.739
ŞARKÖY	17.325	12.961	30.286
TOPLAM	571.359	257.514	829.873

2011 YILI TEKİRDAĞ İL VE İLÇELERE GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



2011 YILI TEKİRDAĞ ŞEHİR NÜFUSU

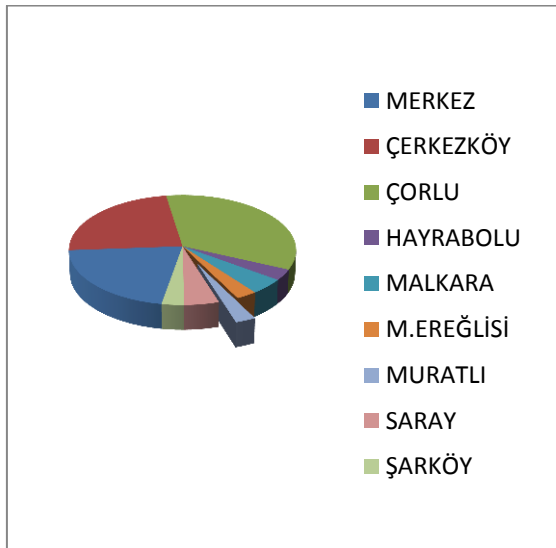


2011 YILI TEKİRDAĞ KÖY NÜFUSU

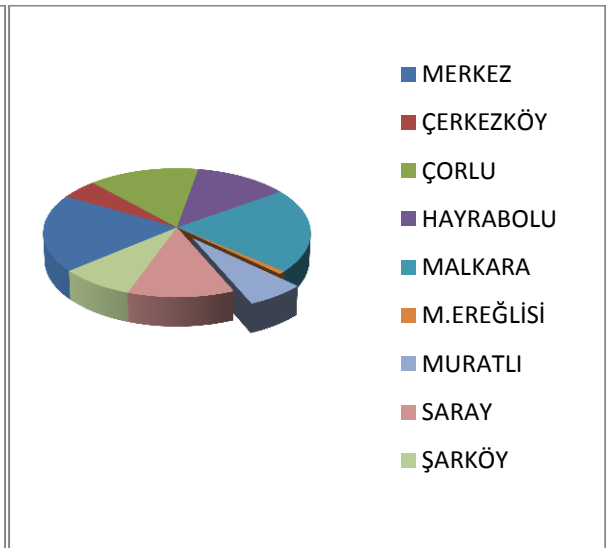
İLÇE	ŞEHİR	KÖY	TOPLAM
MERKEZ	153.774	19.388	173.162
ÇERKEZKÖY	172.567	4.875	177.442
ÇORLU	250.155	14.412	264.567
HAYRABOLU	23.561	12.256	35.817
MALKARA	33.714	21.057	54.771
M.EREĞLİSİ	20.302	777	21.079
MURATLI	19.537	6.473	26.010
SARAY	33.819	11.920	46.739
ŞARKÖY	21.969	8.317	30.286
TOPLAM	729.398	99.475	829.873

2011 YILI TEKİRDAĞ İL VE İLÇELERE GÖRE NÜFUS DAĞILIMI

(Belde nüfuslarının şehir nüfusuna eklenmiş hali)



2011 YILI TEKİRDAĞ ŞEHİR NÜFUSU



2011 YILI TEKİRDAĞ KÖY NÜFUSU
(BELDE NÜFUSLARI EKLENMİŞ HALİ)

A.3.PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU KENTİN EKONOMİK YAPISI

Tekirdağ; kara, hava, deniz ve demiryolları ile bölge sanayisine sağladığı ulaşım kolaylığı, hammadde katkısı ve kaliteli işgücü imkânları, hızla gelişen sanayi yatırımlarıyla bütün sektörlerde ülke ekonomisine katkı sağlamaktadır

Tekirdağ, bir bölgenin yatırım için tercih nedenleri olan; doğal kaynaklar açısından sahip olduğu yüksek kömür, gaz ve yer altı suyu rezervi, pazar ve finans merkezi açısından bir dünya kenti olan İstanbul'a yakınlığı, ulaşım açısından Çorlu Havaalanı, limanlar, otoban ve demiryolları ile yatırımlar için cazip bir bölge olma özelliğini taşımaktadır.

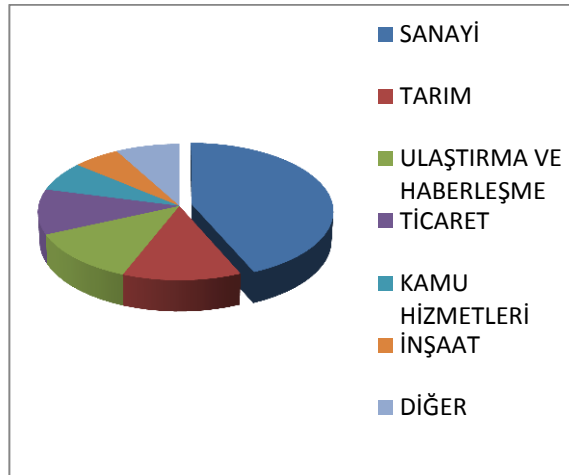
İl'de Merkez, Malkara, Çorlu, Çerkezköy ve Hayrabolu ilçelerinde olmak üzere toplam 5 adet Ticaret ve Sanayi Odası bulunmaktadır. Ayrıca, Merkez, Hayrabolu, Çorlu ve Malkara ilçelerinde olmak üzere 4 adet Ticaret Borsası mevcuttur.

İl genelinde bulunan 13 adet küçük sanayi sitesinin 7'si faaliyette olup, buralarda toplam 1.714 işyeri bulunmaktadır.

İlde sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Çorlu ve Çerkezköy ilçelerinde bulunmaktadır. Muratlı İlçesi'nde de D-100 Karayoluna bağlantı sağlayan yolun etrafında kümelenmiş sanayi tesisleri yer almaktadır. Sektörel ağırlık itibariyle en önde gelen sektör tekstil sektörüdür. Tekstili ağırlık sırasına göre, deri, gıda, makine-metal, metal eşya, tarım aletleri ve enerji sektörleri izlemektedir.

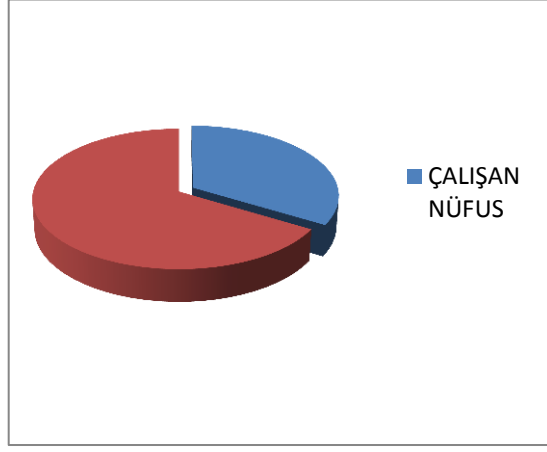
İl'de genellikle tekstil sanayi ürünleri, deri sanayi ürünleri, demir, şarap, ayçiçeği yağı gibi ürünler ihracata konu olmaktadır. Yapılan ithalat, başta tekstil makine ve yedek parçaları ile ham deri, tekstil ve deri sanayinde kullanılan kimyevi maddeler ve sanayi maddeleri ile yağlık ayçekirdeğini kapsamaktadır.

Tekirdağ'da sanayi sektörü % 43,5 pay ile en fazla GSYİH oluşturan sektör konumunda iken, tarım sektörü % 12,5'lik pay ile ikinci, ulaştırma ve haberleşme sektörü % 12,3'lük pay ile üçüncü, ticaret sektörü % 10,7'lik pay ile dördüncü, devlet hizmetleri % 7,1'lik bir pay ile beşinci ve inşaat sektörü de % 5,9'lık bir pay ile altıncı sırada yer almaktadır.



SEKTÖREL DAĞILIM

Tekirdağ ilinde toplam kayıtlı çalışan sayısı 278.805 kişidir. İl genelinde 19.047 kayıtlı işyeri mevcuttur. Çalışanların nüfusa oranı %33,60'tır. (Kaynak: SGK Tekirdağ İl Müdürlüğü)



ÇALIŞAN NÜFUSUN TOPLAM NÜFUS İÇİNDEKİ PAYI

Tekirdağ'ın toplam yüzölçümünün 2/3' ü tarıma elverişli olup, yaklaşık 400.000 hektar alanın % 47,1'i mutlak tarım arazisidir. %51,8'i özel ürün ve %1,1'de dikili tarım arazisidir. 2008 yılı verilerine göre toplam tarıma elverişli arazinin %96,33'ü tarla arazisi, %1,08'i bağ, %1,30'u sebzelik ve % 1,29'u da meyvelik ve zeytinlik olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 12.000 ha alanda entansif tarım yapılmaktadır. Tarım sektörü, il ekonomisinde sanayiden sonra ikinci sırada yer almaktadır.

İlde bitkisel üretimde ilk sırayı buğday almakta, sanayi bitkisi olarak da ayçiçeği ve kolza üretilmektedir. Ayçiçeğinde; Türkiye üretiminin % 35,9'u Tekirdağ'da üretilmektedir. Türkiye kolza üretiminin %45,61'i Tekirdağ ilinde yapılmaktadır.

Bağcılık önemli üretim konularından biridir. İlin toplam bağ alanı 41.962 dekar olup, bağlardan yıllık 42.000 ton yaş üzüm elde edilmektedir. İlde üretimi yapılan 42.000 ton üzümün yaklaşık % 70,1'i şaraplık olup kalan kısmı ise sofralık olarak değerlendirilmektedir. Hayvancılık son yıllara kadar küçük aile işletmeleri şeklinde yapılmakta iken özellikle son iki yıllık süreçte bu yapı değişmiş ve verilen desteklemeler ile özel sektör de hayvancılık konusunda il genelinde büyük ölçekli yatırımlara girişmiştir.

Çorlu'da , sanayi ve hizmet sektörü nüfusun başlıca geçim kaynağı olup tarım faaliyetleri de İlçe ekonomisinde oldukça büyük yer kaplamaktadır.

Tekirdağ'da Marmara Denizi ve Karadeniz'e olan kıyıları nedeniyle ve İstanbul'a ulaşımın kolay olması nedeni ile yaz aylarında iç turizm oldukça canlıdır. Özellikle Marmara Denizi kıyısında yazlık konut siteleri kıyı boyunca yer almakta olup ayrıca Şarköy İlçesi ve Kumbağ yerleşmesi İl'in turizm merkezleri olarak değerlendirilebilir. Ayrıca hafta sonları gününbirlik turizm hareketi oldukça fazladır.

A.4.PLANLAMA ALANININ BAĞLI BULUNDUĞU KENTTE YER ALAN OSB VE SANAYİ ALANLARI

A.4.1.ÇERKEZKÖY OSB

Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi; Çerkezköy ilçesi, Kapaklı ve Karaağaç beldeleri olmak üzere üç belediye sınırı içerisinde kalan yaklaşık 1234 ha alanda kuruludur.

Bölge dahilinde toplam 324 büyük sanayi parseli bulunmakta olup, bu parsellerden 272'si üretim, inşaat ve proje aşamasındadır. Bu tesislerden 30'u yabancı yatırımcılara aittir. Bunun dışında küçük sanayi sitesinde 40 adet küçük (3.000 m²'nin altında) parsel bulunmakta olup, bu parsellerden 21'i üretim, inşaat ve proje aşamasındadır.

Çerkezköy OSB'deki sanayi tesislerinde 55.000 kişi istihdam edilmektedir.

Bölgede yer alan firmaların sektörlere göre dağılımı şöyledir:

Tekstil: 80

Kimya: 27

Plastik: 13

Demir Dışı Metaller: 12

Demir ve Çelik: 15

Lastik Sanayi: 10

Elektrikli Makineler: 6

Gıda Sanayi: 7

Petrol Ürünleri: 4

Orman Sanayi: 2

Cam Sanayi: 3

Elektronik Sanayi: 1

Kağıt Sanayi: 3

Deri ve Deri Mamulleri Sanayi: 1

İçki Sanayi: 3

Tarım Aletleri ve Makineleri Sanayi: 2

Diğer Sektörler: 31

Çerkezköy OSB'de halen faaliyette olan arıtma tesisi mevcuttur.

A.4.2.ÇORLU DERİ OSB

Çorlu'da deri sanayii 1960'lı yıllardan beri üretim faaliyetlerini sürdürmekte ve 1997 yılı Nisan ayından itibaren de Deri Organize Sanayi Bölgesi olarak üretime devam etmektedir. 130 ha alana kurulmuş bulunan Çorlu Deri Organize Sanayi Bölgesi, 118 adet Deri Fabrikası, yıllık 25.000.000 küçükbaş, 50.000 ton büyükbaş hayvan derisi işleme kapasitesiyle Türkiye´deki deri üretiminin %37 sini gerçekleştirmektedir. Çorlu deri OSB'de yaklaşık 10.000 kişi istihdam edilmektedir. Halen faaliyette olan arıtma tesisi mevcuttur.

A.4.3.AVRUPA SERBEST BÖLGESİ

Türkiye'nin en büyük özel serbest bölgelerinden biri olan Avrupa Serbest Bölgesi, Çorlu ilçesinde, 200 ha'lık bir alan üzerinde kurulu olup 231 adet sanayi parseline sahiptir. Serbest bölgede halen faaliyette olan 139 adet sanayi tesisi yer almaktadır.

Bölgede 34 tekstil, 13 otomotiv, 8 ticaret, 16 kimya, 6 metal, 34 makine, 11 elektrik-elektronik, 1 reklam, 1 yazılım, 4 inşaat, 2 ilaç, 1 deri, 5 kağıt sanayii, 2 sağlık, 1 geri dönüşüm firması faaliyette bulunmaktadır.

A.4.4.MALKARA OSB

2001 yılında Malkara'da kurulan OSB 105,6 ha'lık alana sahip olup, toplam sanayi parseli 69'dur. Bunlardan 7adedi tahsis edilmiş ve 1 adedi inşaat aşamasındadır. Alan içerisinde henüz faaliyette olan sanayi tesisi mevcut değildir.

A.4.5.HAYRABOLU OSB

1994 yılında kurulan Hayrabolu OSB, 100 ha'lık alana sahip olup, toplam sanayi parseli 100'dür. Tahsis edilen 48 adettir. Tahsis edilen sanayi parsellerinin 9 adedinde üretime geçilmiş olup 3 adet tesis ise inşaat halindedir.

A.4.6.MURATLI OSB

Muratlı OSB alanında 40 adet sanayi tesisi mevcuttur.

A.4.7.TÜRKGÜCÜ OSB

Türkgücü OSB alanında 51 adet sanayi tesisi yer almaktadır.

A.4.8.ERGENE I OSB

Ergene I OSB alanında 61 adet sanayi tesisi yer almaktadır.

A.4.9.ERGENE II OSB

Ergene I OSB alanında 131 adet sanayi tesisi yer almaktadır.

A.4.10.VELİKÖY OSB

Veliköy OSB alanında 80 adet sanayi tesisi yer almaktadır.

A.4.11.KARAAĞAÇ OSB

Karaağaç OSB alanında adet sanayi tesisi yer almaktadır.

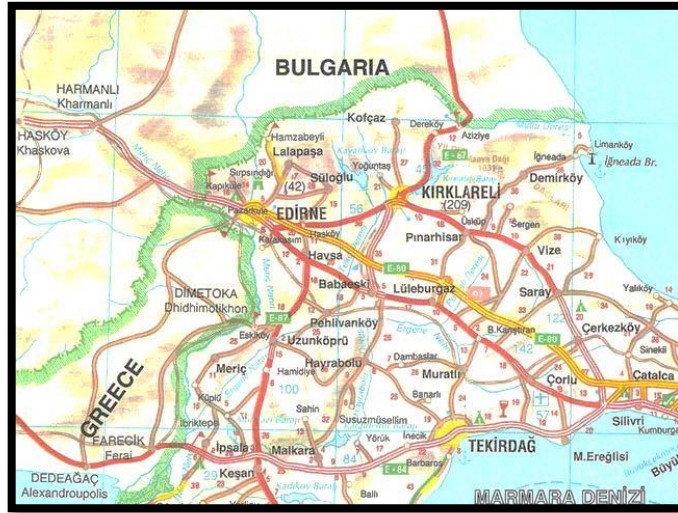
A.4.12.YALIBOYU ISLAH OSB

Kuruluş aşamasında olan Yalıboyu Islah OSB alanında 17 adet tesis yer almaktadır.

A.5.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM YAPISI

Planlama alanının bulunduğu Tekirdağ İli, ulaşım açısından sahip olduğu olanaklar ile sanayi açısından, üretilen maddelerin piyasaya dağıtılması açısından elverişli şartlara sahiptir.

Alternatif ulaşım seçeneklerine sahip olan il, karayolu (TEM, D_100), havayolu (Çorlu Havaalanı), Denizyolu (Tekirdağ Limanı) ve demiryolu ile hem insan hem kargo taşımacılığında Türkiye ve dünyanın her yerine kolaylıkla ulaşabilmektedir.



Planlama alanı, Çorlu Çerkezköy yolu ile D-100 Karayolu ve TEM otoyoluna, İstanbul ve Çorlu Havaalanına bağlanmaktadır. Tekirdağ Kent merkezine yine Çorlu Çerkezköy karayolu ile bağlanmakta olup, buradan da Tekirdağ Limanına ulaşmaktadır. Planlama alanının batısından geçen demiryolu, İstanbul ve Avrupa'ya ulaşımın bir diğer alternatifidir.

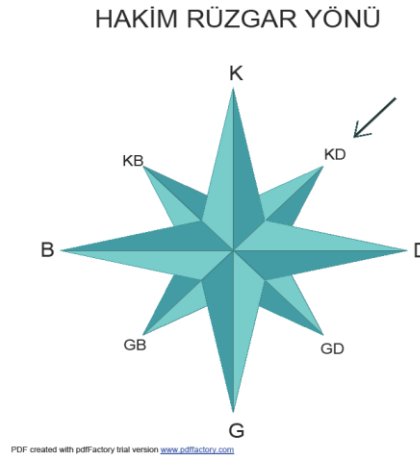
B.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ

B.1.FİZİKSEL YAPI

Planlama alanının büyük bölümü, 110 ile 185 kotları arasında yer almaktadır. Arazi eğimi %3-10 arasında değişmekte olup yapılaşma açısından ideal eğimdedir. Planlama alanının doğusunda ve batısında yer alan dere yataklarının bulunduğu yamaçlar hareketli bir topografyaya sahiptir.

B.1.1.İKLİM

Planlama alanının bulunduğu bölge, iç kesimde yer almasından dolayı Trakya'da az yağış alan bölgelerden biridir.



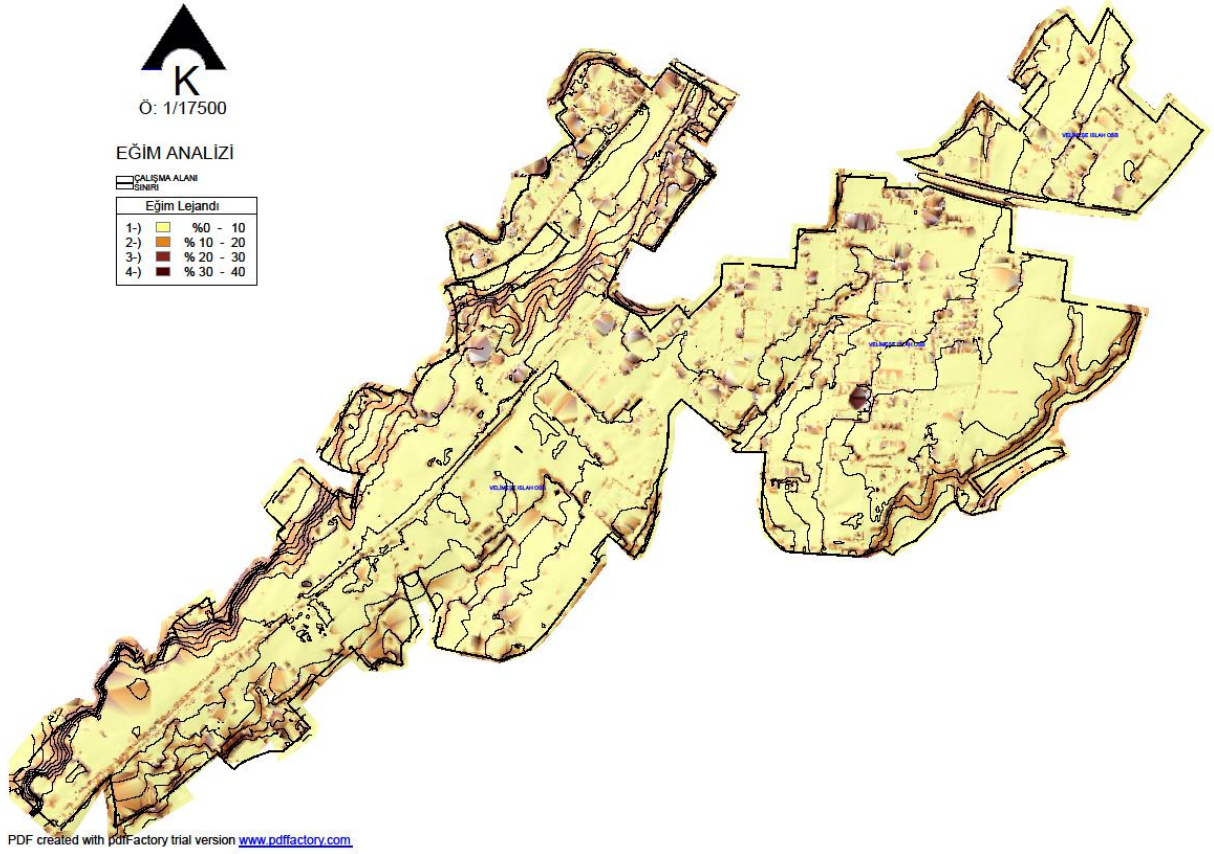
Yıllık sıcaklık ortalaması 18,7° C'dir. Kuzeyden soğuk hava kitleleri ile güneyden Akdeniz ve Ege'den gelen nemlilik ve hava akımları bölgenin iklimini belirler. Bölge karasal iklime sahiptir. Hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur.

B.1.2.BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanının yer aldığı Çorlu İlçesinde yüksek dağlar ve vadiler yoktur. İlçe toprakları genellikle geniş tabanlı ve düz alanlardan oluşur. Bazı kesimler engebeli olmakla birlikte bunların yükseklikleri çok azdır. Planlama alanının yer aldığı bölgede orman örtüsü yoktur.

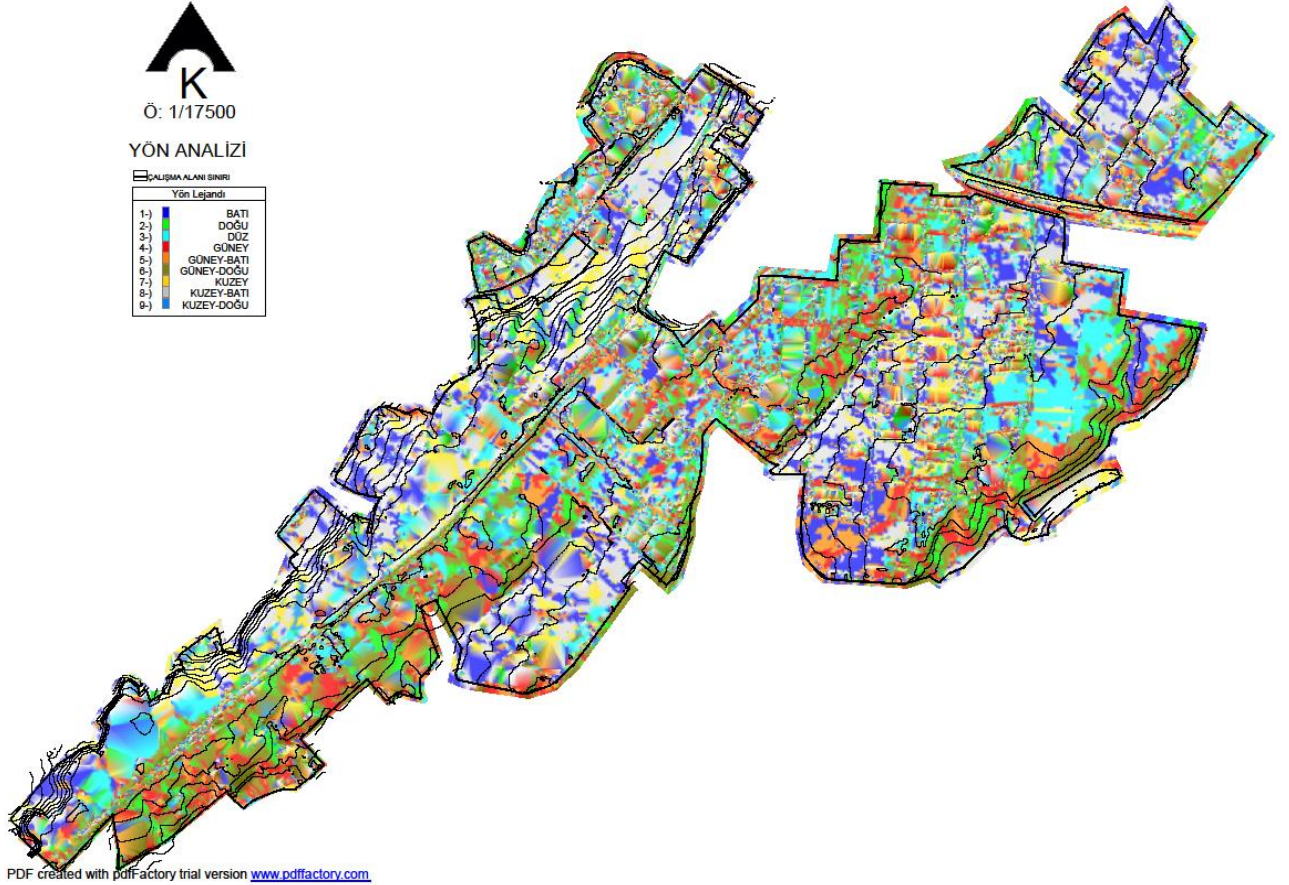
B.1.3. EĞİM

Planlama alanı oldukça düz bir arazi yapısına sahiptir. Alanın tamamı % 3 ile % 10 arasında değişmektedir ve yerleşime elverişli alanlardır.



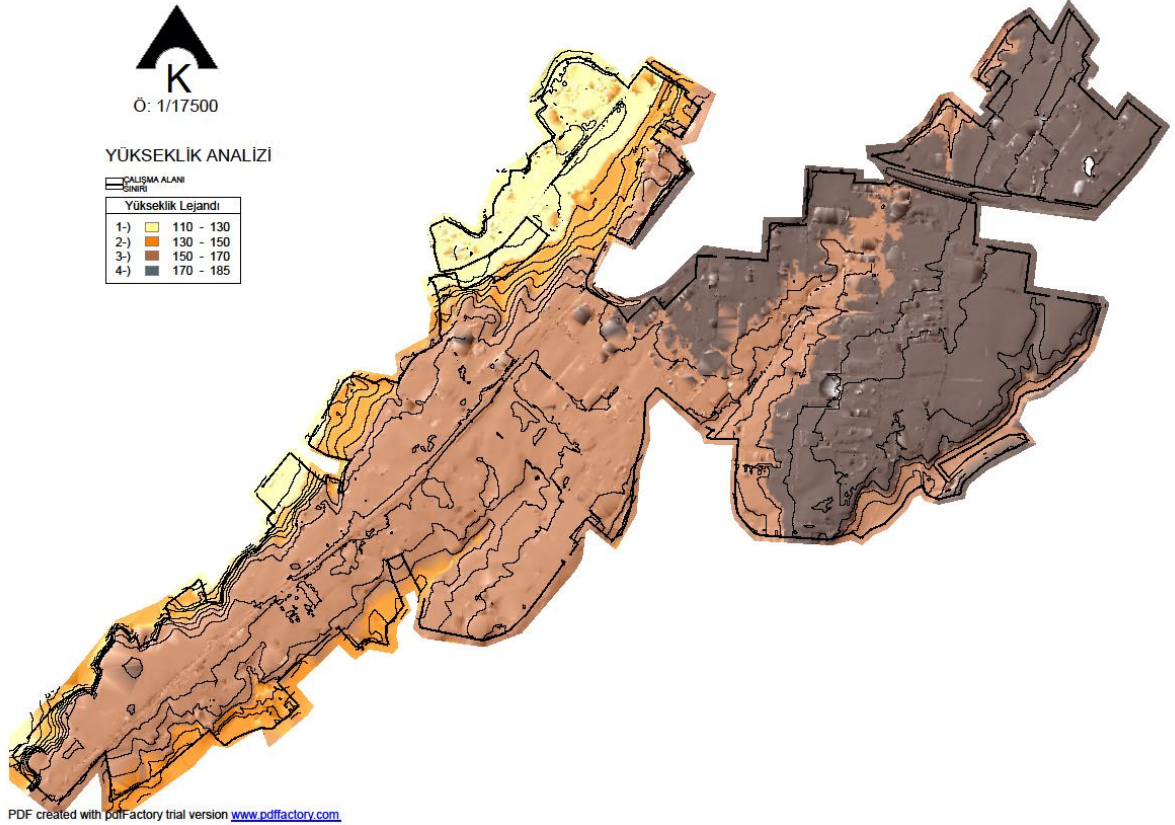
B.1.4. YÖN

Planlama alanında eğimin fazla olmaması nedeni ile düz alanlar oldukça fazladır. Bu alanlar planlama alanında parçalı dağılımlar gösterir. Planlama alanının ortasından geçem Çorlu-Çerkezköy Karayolunun batısında kalan alanlar ağırlıklı olarak batı, planlama alanının doğusunda kuzey- güney istikametinde akan derenin yamaçları güneydoğu yönüne bakmaktadır.



B.1.5. YÜKSEKLİK

Planlama alanı 110 ile 185 kotları arasında yer almaktadır. Çorlu Deresi ve yamaçları 110 ile 150 kotları arasında olup planlama alanının en düşük kotlu yerleridir. Çorlu-Çerkezköy Karayolunun sağlı sollu bant şeklinde yer alan bölge planlama alanının büyük bölümünü kapsayıp 150 ile 170 kotları arasındadır. TEM otobanının kuzey ve güneyinde planlama alanının en yüksek kotları olan 170 ile 185 kotları arasındadır.



B.1.6. ORMAN

Planlama alanında orman varlığı bulunmamaktadır.

B.2.JEOLOJİK YAPI

B.2.1.JEOLOJİ

Planlama alanı için yaptırılan jeolojik jeoteknik etüt raporunda; Planlama alanının, güncel yaşı örtü toprakaltında silt, kum, kil birimlerinden oluşan Ergene formasyonu gözlenmiştir. Ergene formasyonu, kum-silt-kil ve çakıl boyutlu malzemelerin çeşitli oranlarda karışımından meydana gelir. Sarımsak, yeşil ve gri renkli olup, kalınlığı birkaç on metre civarındadır. Hiç tutturulmamış veya az tutturulmuş silt – kum, killisiltli kum en hakim zemin birimleridir. Birimin çok gevşek ile orta sert arasında zeminler oluştururlar. Bazen tabakalanmasız ama yine de çapraz tabakalanmış örgülü akarsu çökelleridir. Planlama alanında örtü toprağı humus ve organik madde içerikli orta derecede nem içerikli ve oldukça

sıkı olan kum ve silt birimlerinden oluşmaktadır. Tapılma esnasında bu kısım kaldırılacaktır. Humuslu toprak altında kuyuların tamında kaba-orta taneli kumlu, siltli birimler izlenmiştir. Bu birimler kahve-sarı-grimsi renkli olarak tespit edilmiştir.

B.2.2.AFET DURUMU

Planlama alanında kaya düşmesi, çığ düşmesi, toprak kayması v.b. afet türlerine rastlanılmamıştır.

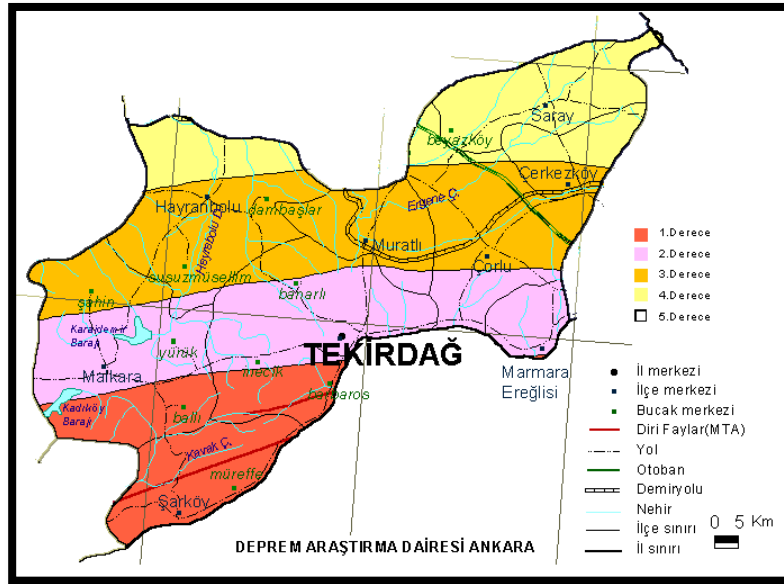
B.2.3.TAŞKIN

Planlama alanı ve çevresinde topoğrafya eğiminin düşük olması ve vadi, dere v.b. bulunması nedeni ile su baskını ile ilgili D.S.İ. görüşü alınmalı ve bu görüşe uyulmalıdır.

B.2.4.DEPREM DURUMU

Tekirdağ; Karlıova'dan başlayan yaklaşık 1.200 km boyunda 100-15.000 m genişliğinde pek çok sayıdaki faylardan oluşan Kuzey Anadolu Fay (KAF) sonu yakınında yer almaktadır. (15-25 km). Tekirdağ İl sınırları içerisinde depreme neden olabilecek faylar; Saroz - Gaziköy fayı ile Marmara Denizi'nde bulunan çukurlukların kenarlarında yer alan fay parçalarıdır. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 18.04.1996 tarihli "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre Şarköy, Mürefte ve Barbaros 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Tekirdağ Merkez, Malkara ve Marmara Ereğlisi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

Velimeşe OSB'nin bulunduğu bölge 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



B.2.5.YERLEŞİME UYGUNLUK

İmar Planına Esas olarak hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tekirdağ İl Müdürlüğü'nce 30/01/2013 tarihinde onaylanan jeolojik jeoteknik etüt raporunda, planlama alanı geneli UYGUN ALAN (UA), küçük bir kısmı da ÖNLEMLİ ALAN 2 (ÖA-2)ve ÖNLEMLİ ALAN 5 (ÖA-5)olarak belirlenmiştir.

ÖNLEMLİ ALAN 2 (ÖA-2):

Planlama alanının belirli kesimlerinde eğimin yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle inceleme alanında yoğun yağışlardan sonra oluşması muhtemel yüzey ve yüzeyaltı sularının birikmesi problemlerinin önlenmesi amacıyla, uzamn inşaat mühendislerinin projelendireceği çevre, yüzey ve yüzeyaltı drenaj sistemlerinin oluşturulması, kaymayı önlemek amacıyla fore kazık ve istinat duvarı yapılması önerilmektedir.

ÖNELMLİ ALAN 5 (ÖA-5):

Planlama alanı içerisinde dolgu bulunan alanlarda zemin değerlerinin düşük olması nedeni ile bu bölüm önlemleri alan 5 olarak tanımlanmış ve yerleşime uygunluk haritalarına ÖA-5 olarak işlenmiştir. Mülga Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 11/04/2005 tarih ve 5125 sayılı genelgesi gereği önlemleri alanlarda raporda belirtilen önlemleri arazide uygulanıp uygulanmadığı idaresince denetlenmelidir.

B.2.6.YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARI

Planlama alanında yapılan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda topoğrafik eğimin %0-15 arasında değiştiği belirlenmiştir. Bu nedenle planlama alanında yoğun yağışlardan sonra oluşması muhtemel yüzey ve yüzeyaltı sularının birikmesi problemlerinin önlenmesi amacıyla uzman inşaat mühendislerinin projelendireceği çevre, yüzey ve yüzeyaltı drenaj sistemlerinin oluşturulması önerilmektedir. Planlama alanında açılan araştırma sondajlarında yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Bölgede yeraltı suyu 150-200 m civarında gözlenmektedir.

B.2.7. TAŞKIN

D.S.İ. Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşünde 1/5000 ölçekli paftalara taşkın alanı işaretlenmiş ve bu alanla ilgili alınması gereken tedbirleri belirtmiştir.

B.2.8. ENERJİ NAKİL HATLARI

Planlama alanında Ankara-Rusya Doğalgaz Boru hattı, ÇORDAŞ Boru Hattı ve tesislere giden gazın iletimin sağlayan boru hatları ile ENH yer almaktadır. Boru hatları ve ENH korunması gereken eşikler olarak planlama alanında bulunmaktadır.

B.3.YER SEÇİMİ VE ISLAHIN TERKİNİ

Velimeşe Islah OSB Yer Seçimi, 14/02/2012 tarihinde yapılmış olup, yaklaşık 1.20,28 ha büyüklüğündeki alan OSB olarak ilan edilmiştir. Islah şartlarının ıslah süresi içinde yerine getirilmesi üzerine 11/10/2013 tarihinde ıslah terkin edilerek “OSB” statüsü verilmiştir. Yer Seçimi Komisyonu sırasında ve sonrasında verilen görüşler aşağıda belirtilmiştir.

B.3.1. Tekirdağ Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün

08/11/2012 tarih ve 1509 sayılı yazısında “5902 sayılı kanun ile kurulan Müdürlüğümüzün görevleri arasında, afet ve acil durum ile sivil savunmaya ilişkin hizmetlerin etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi amacıyla ön hazırlık, planlama, zarar azaltma, müdahale ve iyileştirme çalışmalarını yürüten kurum ve kuruluşlar arasında koordinasyonun sağlanması ve bu konularda politikaların üretilerek uygulanması yer almaktadır.

Bu kapsamda, imar planlarının 22/08/2011 onanlı 1/25000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı’na uygun olarak yapılması, Tekirdağ İli geneli için en etkin afet türlerinden olan deprem, heyelan ve taşkın tehlikelerine karşı gerekli önlemleri alınması, planlama çalışmalarına altlık

teşkil edecek olan jeolojik-jeoteknik etütlerin bulunmaması durumunda etütlerin yaptırılarak ilgili idareye onaylatılması, etütlerin bulunması durumunda raporlarında belirtilen önlem ve önerilere uyulması dikkat edilecek hususlar arasında yer almaktadır.”

B.3.2. Tekirdağ Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün

21/11/2012 tarih ve 941 sayılı yazısında ;

- “1- Bölgedeki yerleşim yerlerinin içme ve kullanma su ihtiyaçlarının yer altı su kaynaklarından temin edildiği göz önünde bulundurularak, yüzeysel ve yeraltı su kaynakları ile yapılarının korunmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması,
- 2-İslah OSB'ye hizmet verecek atıksu arıtma tesisinin faaliyeti esnasında oluşturacağı kokudan yerleşim yerlerinin etkilenmemesi için koku emisyonunun kontrolüne ve azaltılmasına yönelik gerekli tedbirlerin alınması halinde İslah OSB'de Revizyon İmar Planı çalışması yapılmasında Müdürlüğümüz açısından bir sakınca olmayacağı,”
- 3- Arıtma işleminden geçirilen atıksuların uygun bir şekilde deşarj edilmesi,

B.3.3. Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü 1. (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nün

- 14/11/2012 tarih ve 50744 sayılı yazısında “1- Yeni kurulacak OSB sınırlarının, “Karayolları Kamulaştırma Sınırları” dışında oluşturulması, Kanun ve Yönetmeliklerde belirtilen “Çekme Mesafelerine” uyulması,
- 2- Karayoluna cepheli OSB'lerde, “Karayolu Sınır Çizgisinin dışında” Toplama Yolu oluşturulması,
- 3- Karayolları sorumluluğundaki yollara, bu yollar vasıtası ile ulaşarak yapılacak olan kavşaklarla bağlanması,
- 4- Organize Sanayi Bölgeleri'ndeki trafiğin ağırlıklı olarak ağır vasıtalarla oluşması nedeni ile, bu bağlantıların köprülülük kavşak olarak planlanması,
- 5- Trafik güvenliğini tehlikeye düşürecek uygulamaların önüne geçilmesi, özellikle; Karayoluna hitap eden tabela ve panoların Yönetmeliklerde belirtilen trafik güvenliğini tehlikeye düşürmeyecek boyut ve konumda olmasının sağlanması,
- 6- Her türlü altyapı tesisinin “Karayolu Sınır Çizgisi” dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması gerekmektedir.”

B.3.4. Çorlu Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün

12/11/2012 tarih ve 5707 sayılı yazısında “İlgi 8a) yazınıza konu; Velimeşe İslah OSB 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planları hazırlanmasında ilgi (b) yazımız ile belirtilen hususlara ayrıca 1/100 000, 1/25 000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ve Plan Notlarının ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

B.3.5. Velimeşe Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün

26/11/2012 tarih ve 1303 sayılı yazısında “.Kurumumuza bağlı mevzuat gereğince belediye Kanununun 18. Maddesinin c bendine göre “Belediyenin imar planlarını görüşmek ve onaylamak, Büyükşehir ve İl belediyelerinde İl Çevre Düzeni Planını kabul etmek” yetkisi vardır. İlk belediye Meclis toplantısı 07/12/2012 tarihinde yapılacaktır. Konu Belediye Meclisimiz tarafından görüşülerek tarafınıza bilgi verilecektir”

B.3.6. Tekirdağ Valiliği Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün

16/11/2012 tarih ve 618 sayılı yazısında “Konu ile ilgili olarak mevcut sanayi alanında yapılacak Velimeşe Islah OSB alanı ile ilgili olarak 5403 sayılı “toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu” 3. Maddesi (İ) bendi gereği Kurumumuzca yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.”

B.3.7. Orman ve Su İşleri Bakanlığı 1. Bölge Müdürlüğü Tekirdağ Şube Müdürlüğü’nün

15/11/2012 tarih ve 1215 sayılı yazısında “ Velimeşe Islah OSB alanında ve planlanan atıksu arıtma tesisi alanında, 4915 (Kara Avcılığı Kanunu) ve 2873 (Milli Parklar Kanunu) sayılı Kanunlar kapsamında tescilli sahamız bulunmadığı, bununla birlikte, 17/05/2005 tarih ve 25818 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği” ve 26/08/2010 tarih ve 27684 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” kapsamında bölgeden Ergene Nehri ve kolları olan dereler geçmektedir. Bahse konu bölgede çok miktarda fabrika ve tesisler yer almakta olup, Islah Organize Sanayi Bölgesi ve atıksu arıtma tesisi de Ergene Nehri’nin rehabilitasyonu amacıyla planlandığından söz konusu Yönetmelik kapsamında da kurumumuz mevzuatları açısından sakınca görülmediği ve Müdürlüğümüzce bu bölgede planladığımız herhangi bir faaliyetimiz olmadığından, Velimeşe Islah OSB alanına revizyon imar planı yapılmasında ve atıksu arıtma tesisi alanının kurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

B.3.8. Tekirdağ Valiliği, Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü’nün

16/11/2012 tarih ve 2455 sayılı yazısında “Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nca İlimiz, Çorlu İlçesi, Velimeşe Beldesinde kurulan ve anılan Bakanlıkça sınırları kesinleştirilerek tüzel kişilik kazanan Velimeşe Islah OSB kapsamında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon İmar Planlarının hazırlanmasında ve İlimiz Çorlu İlçesi, Sağlık Mahallesinde anılan parseller üzerinde Velimeşe Islah OSB’ne hizmet verecek olan Bölgesel Arıtma tesisinin yapımıyla ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planlarının yapılmasında 4562 sayılı OSB Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği (6. Bölüm İmar ve Parselasyon Planı Yapımı Esasları Madde 69-83) ve 1/25000 ölçekli Tekirdağ İli Çevre Düzeni Plan Hükümleri doğrultusunda yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılmasında Defterdarlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

B.3.9. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tekirdağ İl Müdürlüğü’nün

23/11/2012 tarih ve 14718 sayılı yazısında “ Söz konusu Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından Tüzel Kişilik verilen Velimeşe Islah Organize Sanayi Bölgesi olarak onaylanan 988,10 ha’lık alanda yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapımı esnasında ilgili kanun hükümleri doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca; Arıtma Tesisi Amaçlı İmar Planları ile ilgili olarak 1/100000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümlerinde “2.10. Genel Hükümler” başlığı altında “2.10.18.” Maddesinde “2.10.18. Planlama alanı bütününde, evsel, endüstriyel vb. atıkların düzenli toplanması, depolanması, geri kazanılması, bertaraf edilmesi ve toplu arıtma sistemlerine geçilmesi gibi entegre projelere öncelik verilecektir. Bu alanların kesin sınırları bu planda belirlenen yerleşim kriterleri çerçevesinde Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile belirlenecektir. Belirlenecek bu tesisler amaçları dışında kullanılamaz ve bu tesislerin hizmet alanları ilgili idarelerce

belirlenecektir.” Hükümü bulunduğundan, Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü’nün görüşüne başvurulması.”

B.3.10. Tekirdağ İl Özel İdaresi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü’nün

09/11/2012 tarih ve 10140 sayılı yazısında “Yürürlükte bulunan üst ölçekli Çevre Düzeni Planı (1/100 000 ve 1/25 000) kararlarına uyulması, konu ile ilgili Kurumlardan uygun görüş alınması ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması kaydıyla, Velimeşe Islah OSB Revizyon İmar Planları ve Bölgesel Arıtma tesisi amaçlı imar planları (1/5000 ve 1/1000) yapılmasında İdaremizce bir sakınca görülmemektedir.”

B.3.11. Tekirdağ Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün

20/11/2012 tarih ve 2188 yazısında 13/02/2012 tarih ve 169.99/94 sayılı yazımız ve eki Müze raporunda; söz konusu alanda Velimeşe Islah OSB’nin kurulmasında 2863 sayılı Kültür varlıklarını Koruma Kanunu açısından sakınca olmadığı belirtilmiştir. Yapılan İnceleme neticesinde Velimeşe Islah OSB sınırlarını gösteren harita üzerindeki alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revize İmar Planı yapılmasında 2863 sayılı Kültür varlıklarını Koruma Kanunu gereğince herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.”

B.3.12. Trakya Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Kamulaştırma Müdürlüğü’nün,

14/11/2012 tarih ve 5929 sayılı yazısında “Revize İmar Planı yapılması planlanan bölgede; 1- Mevcut olan elektrik tesislerinin (Enerji Nakil hattı, Trafo vb.) yeni imar planlarına yerlerinin işlenmesi (Kamuya terk edilmesi), 2- Mevcut olan elektrik dağıtım tesisleri ile yakın çevresinin can ve mal güvenliğini tehdit etmeyecek şekilde gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, 3- Sonradan ihtiyaç duyulabilecek Trafo Merkezi, Dağıtım Merkezi gibi elektrik tesisleri için yeni imar planında yer ayrılması ve Tesis yerlerinin imar planında seçimi için, mahallindeki İşletme birimimiz (Tekirdağ İşletme Müdürlüğü) ile müştereken çalışılması hususunda gereğini arz ederiz.”

B.3.13. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü’nün

15/11/2012 tarih ve 467 sayılı yazısında “Söz konusu organize sanayi bölgesi ile ilgili olarak, 14/02/2012 tarihinde Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı’nca gerçekleştirilen “Yer Seçim Komisyon Toplantısı”nda olumlu görüşümüz verilmiş olup, bu aşamadaki plan çalışmalarınız ile ilgili olarak da herhangi bir olumsuz görüşümüz bulunmamaktadır.”

B.3.14. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Kırklareli Şube Müdürlüğü’nün

06/12/2012 tarih ve 36755 sayılı yazısında “Arıtma tesisi yapılacak alan için imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Islah OSB sınırları içerisinde Kurumumuza ait Doğalgaz Boru Hatları bulunmaktadır. Resmi Gazetede 06/01/2011 tarih ve 27807 sayı ile yayımlanan BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği kapsamında boru hatlarımızın güvenli olarak işletilmesini sağlamak amacıyla aşağıda verilen yönetmelik hükümlerine göre planlama yapılması gerekmektedir. Kurumuza ait boru hatlarının geçtiği güzergahtaki taşınmazlar üzerinde yine kurumumuz adına bulunan aynı haklara ilişkin, yapılacak planlamada dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıda verilmiştir.

a) Rusya-Ankara ve LOOP Hattı, Çordaş DGBH, Ayka DGBH ve Nuryıldız DGBH güzergahlarında kurulan daimi irtifak haklarının planlama sonucunda oluşacak parsellere de

aynen aktarılması yani kurumumuza ait tüm aynı hakların korunması gerekmektedir.

b) (a) bendinde bahisle söz konusu irtifak haklarının planlama sonucunda yol, yeşil alan vb tescile tabi olmayan yerlere rastlaması durumunda, söz konusu alan kadar parsel oluşturulmalı ve parsel maliki “OSB Tüzel Kişiliği” kullanım hakkı da “BOTAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ” olacak şekilde tescil edilmelidir.

c) Yine planlamada Rusya-Ankara DGBH üzerinde bulunan ve Ayka ile Nuryıldız fabrikalarının çıkış aldığı Hot-Tap vana yerinin ya altyapı alanı olarak ya da yeşil alan olarak ayrılan yere denk getirilmesi sağlanması (b) bendindeki işlem söz konusu vana yeri için de uygulanmalıdır . (ENH direk yerleri gibi)

ç) Rusya-Ankara DGBH ve Loop DGBH’nın geçtiği genişliği 22 m olan Kurumumuza ait kamulaştırma bandı yeşil alan, altyapı alanı olarak planlanıp, tek bir parsel numarası alacak şekilde planlama yapılabilir.

d) Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama planında BOTAŞ hatları için ayrıca proje hazırlanmalıdır.

e) Kamulaştırılarak BOTAŞ adına sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan güzergah şeridi üzerinde yapılaşmaya izin verilmez.

f) Boru hattı emniyet mesafeleri, Yönetmeliğin Ek-7 deki tabloda gösterildiği gibidir.

g) Doğalgaz Boru Hattı yakınına; patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler en fazla Ek-7 de yer alan emniyet mesafeleri sınırına kadar yapılabilir. Ancak, akaryakıt istasyonları, LPG ve CNG istasyonlarının boru hattına yaklaşma mesafesi; boru aksı ile istasyonlarda bulunan yeraltı ve yerüstü tankları, dispenserler veya tehlikeli maddenin bulunduğu ekipmanlar arasındaki mesafe 50 metreden aşağı olamaz. Bu konuda ayrıca TS 12820 ve TS 11939 sayılı Akaryakıt İstasyonları İle İlgili Standartlar ile 2565 sayılı Kanun ve Askeri Yasak Bölgeler ve Özel Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği Hükümleri uygulanır.

Doğalgaz boru hatları emniyet şeridi içinde; boru hattı aksından itibaren; 30 m uzaklığa kadar elle kazı dışında hafriyat ve sondaj BOTAŞ’tan izin alınmaksızın yapılamaz. Boru hatlarımızı ilgilendirecek her türlü altyapı (yol, kanalizasyon, su hattı, enerji nakil hattı vb) çalışmasında Kurumumuzdan ayrıca izin alınması ve görevli personelimiz gözetiminde yapılması gerekmektedir.

B.3.15. Milli Savunma Bakanlığı, İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın

26/12/2012 tarih ve 1130 sayılı yazısında “Konu ile ilgili, Bölge Başkanlığı’mızca ilgi (b) emir doğrultusunda yapılan inceleme neticesinde, planlama sahası içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda (Jandarma Genel Komutanlığı hariç) askeri alan , ANT akaryakıt boru hattı, yasak ve güvenlik bölgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir..”

B.3.16. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. genel Müdürlüğü 20. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü (Tesis ve Kontrol Müdürlüğü)’nün

14/11/2012 tarih ve 670 sayılı yazısında “ Söz konusu planlama sahasına isabet eden 154 kv ve 380 kv enerji iletim hatları olmak üzere Teşekkülümüze ait mevcut tesisler kadastral paftaya işlenmiş olup sayısal verileri ile birlikte Ekte sunulmaktadır. Bu doğrultuda ; OSB olarak planlanan sahaya isabet eden Teşekkülümüze ait enerji iletim hatlarının mevcut durumundan varyant veya deplase gerektirmeyecek şekilde değerlendirilmesi, yapılması muhtemel alt ölçekli imar planlarında dikkate alınması, Teşekkülümüz haklarının gözetilmesi ve ayrıca Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasının teminen TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmamasının

sağlanması koşulu ile OSB olarak planlanan sınırların Grup Müdürlüğü'müz açısından sakıncası yoktur.”

B.3.17. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 11. Bölge Müdürlüğü'nün

30/01/2013 tarih ve 90 sayılı yazısında

- 1- “Planlama sahasında yer alan Çorlu Deresi'nin ve Batak Deresi'nin kapasite olarak yetersiz kesimlerinde taşkına maruz mücavir sahalarda ekli haritada siyah renkli kurşun kalem ile taranarak gösterilmiştir. Taşkın etkisindeki bu sahalarda iskan düşünülmesi durumunda haritadaki tip kesit detayları ve uygulama mesafeleri işaretlenen Islah tesislerinin Belediyesince veya yetkili OSB tarafından önceden inşa edilmesi gerekli görülmektedir.
- 2- Batak Deresi'ne mansaplanan Kadıkaynağı Derede mevcut yatak kapasite olarak yeterli olmadığı için taşkın etki alanı ekli haritada siyah renkli kurşun kalem ile taranarak gösterilmiştir. Taşkın etkisindeki bu sahalarda iskan düşünülmesi durumunda haritada belirtilen tip kesit detayları km: 0+000 ile 0+750 km arasında belediyesince veya yetkili OSB tarafından önceden inşa edilmesi gerekli görülmektedir.
- 3- F19-c07-a paftasına işlenen heyelan alanları jeolojik etüt yapıldıktan sonra uygun görülmesi halinde iskana açılabilir.
- 4- İleride yapılabilecek yatak temizliği ve diğer bakım onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere Çorlu Suyu ve Batak deresini her iki tarafında, Kadıkaynağı Derenin ise planlama aşamasında uygun görülen sağ veya sol sahilinde asgari genişliği 5.00 m olan yol şeridi ayrılmalıdır.

B.3.18. Tekirdağ Valiliği Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün

09/11/2012 tarih ve 9420 sayılı yazısında “İlimiz Çorlu İlçesi sınırları içerisinde 988,10 ha lık alanda kurulan Velimeşe Islah OSB kapsamında hazırlanacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planlarının yapılmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

B.3.19. Orman ve Su İşleri Bakanlığı Tekirdağ Orman İşletme Müdürlüğü'nün

10/12/2012 tarih ve 5740 sayılı yazısında “Velimeşe Islah OSB Yönetim Kurulu Başkanlığı'nca revizyon imar planı ve arıtma tesisi için görüş istenilen sahalarda revizyon imar planı ve arıtma tesisi yapılmasında ormancılık çalışmaları ve orman durumu bakımından sakınca bulunmamaktadır.

B.3.20. TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nün

20/11/2012 tarih ve 5867 sayılı yazısında “İmar plan çalışmalarına esas oluşturmak üzere mülkiyet sınırlarımız içindeki alanlara ilişkin olarak, mevcut demiryolu güzergahında 828 nolu tamimde belirlenen koridor genişlikleri ve güvenlik mesafeleri ile demiryolunun emniyeti açısından yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler ile ilgili olarak Sanayi ve Ticaret Bakanlığının TS 11939/Ocak2001 sayılı mecburi Standart Tebliği'ne göre uyulması gereken güvenlik mesafelerinin göz önünde bulundurulması, karayolları ve demiryolları kesişmelerinde geçişlerin alt/üst geçiş olarak planlanmasının sağlanması ve planlama çalışması yapılmak istenen alana ilişkin ileriye yönelik herhangi bir projemizin bulunup bulunmadığı yönüyle 08/05/2012 tarih ve 754.01/33903 sayılı Genel Müdürlük emir kapsamında ilgili Daireler tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

B.4.MÜLKİYET BİLGİSİ

B.4.1. GENEL MÜLKİYET BİLGİLERİ

Planlama alanı 1.020,28 ha'dan oluşmaktadır. Bu alanın 787,20 ha'ı Sanayi Alanı (OSB), 10,30 ha'ı Hizmet ve Destek Alanı, 90,46 ha'ı Ortak Kullanım Alanı (İdari ve Sosyal Tesis Alanı-29,8 ha, Teknik Altyapı Alanı-22,30 ha, Park Alanı-37,42 ha, Gölet-0,44 ha, Trafo-0,03 ha), 2,39 ha'ı TCDD Alanı, 129,93 ha ise yol alanıdır.

SANAYİ PARSELİ	787.20 Ha
HİZMET VE DESTEK ALANI	10,30 Ha
TEKNİK ALTYAPI ALANI	22.99 Ha
İDARİ VE SOSYAL TESİS AL.	29.58 Ha
GÖLET	0.44 Ha
TRAFO	0.03 Ha
PARK	37.42 HA
TCDD	2.39 Ha
YOLLAR	129.93 Ha
TOPLAM	1.020.28 Ha

ARAZİ KULLANIMI

B.4.2 İMAR UYGULAMALARI

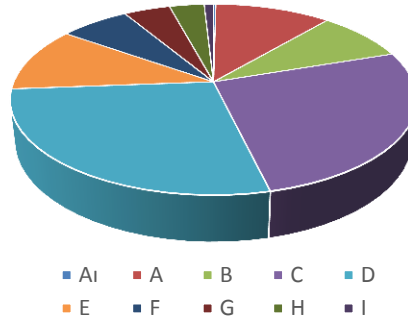
Planlama alanında mevzii imar planı ile yapılaşmaya açılan alanlar parsel bazında imar uygulaması yaparak yol ve donatı alanlarına yönelik terklerini gerçekleştirmişlerdir. Münferit olarak yapılan terk işlemlerinin dışında Velimeşe Belediyesi tarafından kısmi olarak İmar Kanunu 18. Madde uygulaması yapılmıştır. Planlama alanının büyük kısmının henüz imar uygulaması yapılmamış olup tarla vasfındadır.

B.4.3.PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ:

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ADET	M ²
.....-2.999	2	5.449
3.001-5.000	49	186.306
5.001-7.000	37	215.236
7.001-10.000	119	1.031.029
10.001-20.000	125	1.676.536
20.001-30.000	48	1.156.585
30.001-40.000	30	1.029.401
40.001-50.000	20	889.867
50.001-100.000	14	910.748
100.000'DEN BÜYÜK	4	588.128

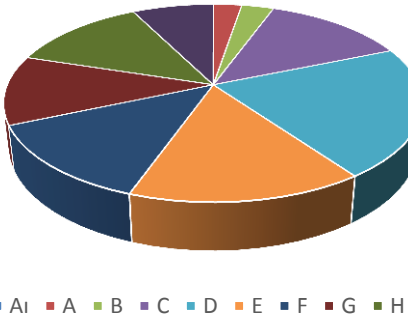
PLANLAMA ALANINDA YER ALAN PARSELLERİN BÜYÜKLÜKLERİ

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ADET OLARAK DAĞILIMI



PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALAN OLARAK DAĞILIMI

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ALAN OLARAK DAĞILIMI



PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNİN ADET OLARAK DAĞILIMI

	MER'İ PLAN		TEKLİF PLAN	
	BÜYÜKLÜK (ha)	ORAN (%)	BÜYÜKLÜK (ha)	ORAN (%)
ORGANİZE SANAYİ PARSELİ	812,24	76,56	772,60	77,16
BAKIM VE AKARYAKIT İST.	3,02	0,28	----	
TİCARET ALANI	5,99	0,56	----	
HİZMET DESTEK ALANI	----		24,90	1,01
TEKNİK ALTYAPI ALANI	21,23	2,00	22,99	2,25
İDARİ VE SOSYAL TESİS AL.	31,82	3,00	29,58	2,90
PARK ALANI	39,93	3,76	37,42	3,67
GÖLET	0,44	0,04	0,44	0,04
TRAFO	----		0,03	
TOPLAM ORTAK AL.	32,2	8,80	90,46	8,86
TCDD	2,39	0,22	2,39	0,23
YOLLAR	144,15	13,58	129,93	12,74
TOPLAM	1.060,81		1.020,28	

MER'İ PLAN TEKLİF PLAN ALAN DAĞILIMI

B.5. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Velimeşe

OSB alanı, 22/08/2011 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planında “ISLAH EDİLECEK SANAYİ ALANLARI”, “Aşırı yer Altı Suyu çekim Alanı” ve “Yeraltı Suları besleme Alanı”nda kalmaktadır.

1/25.000 ölçekli Tekirdağ İl Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri, 1.20. hükmünde Islah Edilecek Sanayi Alanları için “mevcut sanayi alanları içinde, dağınık olarak yer seçmiş olan ve ortak yönetim ve denetim mekanizmasına sahip olmayan sanayi tesislerinin, ortak bir altyapı, yönetim ve denetim mekanizması ile sağlıklı bir yapıya kavuşturulması ve yeniden organizasyonu ile oluşturulacak alanlardır.” tanımı getirilmiştir.

B.6. MER’İ İMAR PLANLARI VE PLANLAMA KARARLARI

B.6.1 MER’İ İMAR PLANI ONAYI

Velimeşe OSB’nin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Islah sürecinde, planlama alanının iki farklı belediye sınırı içinde yer alması nedeni ile Çorlu Belediyesi Meclisi ve mülga Velimeşe Belediyesi Meclisi Kararları ile onaylanmıştır.

Çorlu Belediyesi yetki alanında kalan kısım Çorlu Belediye Meclisi’nin 11/02/2013 tarih ve 77 sayılı kararı ile onaylanmış, 04/04/2013 tarihli Meclis kararı ile itirazlar değerlendirilerek kesinleşmiştir.

B.6.2. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan araştırma sonuçları ile fiziki ve idari eşiklerin değerlendirilmesi neticesinde;

Jeolojik jeoteknik etüt raporunda önlemleri alan (ÖA-2) olarak belirlenen alanda jeolojik jeoteknik etüt raporunda belirtilen önlemler alınmadan inşaat izni verilemez.

Planlama alanını kuzeydoğu-güneybatı istikametinde ikiye bölen karayolu fiziki eşiklerden biri olup, planlama aşamasında mevcut yol, kesiti ile korunmuştur. Söz konusu yola ait giriş-çıkış ve yan yol projesi Karayolları genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü tarafında 06/03/2014 tarih ve 40082 sayılı yazıyla uygun bulunmuştur. Yine planlama alanını doğu-batı istikametinde ikiye bölen TEM otoyolu da korunması gereken fiziki eşiklerden biri olarak aynen muhafaza edilmiş ve plan üzerine işlenmiştir.

Planlama alanında İmar Kanunu 18. Maddesi uygulaması yapılarak kamuya ait terkli alanlar oluşmadığından ve münferit terklerle yapılan imar uygulaması sonucu donatı alanı olarak terk edilen alanlar hem dağınık ve hem de küçük alanlar olması nedeniyle OSB alanında ayrılması gereken İdari ve Sosyal Tesis Alanları, Teknik Altyapı Alanları, Park alanları plan bütününde yeniden ele alınarak uygun yerlere Teknik Altyapı Alanları, İdari ve Sosyal Tesis Alanları, park alanları yeri ayrılmıştır.

Arıtma tesisi alanı için planlama alanının dışında OSB alanına yaklaşık 6 km mesafede Çorlu Deri OSB arıtma tesisinin yaklaşık 1km batısında yer seçimi yapıldığından, planlama alanında arıtma tesisi alanı ayrılmamıştır.

Planlama alanında mer’i imar planlarında yer alan 5 adet akaryakıt tesisi alanı, 1 adet akaryakıt+ticaret alanı, 2 adet ticaret alanı Hizmet ve Destek alanı olarak düzenlenmiş ayrıca

planlama alanının kuzeyinde Çorlu-Çerkezköy karayoluna cepheli 2 adet imar adası parsel büyüklükleri ve konumu dikkate alınarak Hizmet ve destek Alanı olarak bırakılmıştır.

BOTAŞ'a ait Doğalgaz Boru Hattı, planlara işlenerek koruma kuşağı içine alınmıştır.

Planlama alanından geçen iki adet yüksek gerilim Enerji Nakil Hattı ilgili kurumun verilerine uygun olarak planlara işlenmiştir.

Planlama alanının kuzey batısında OSB alanı içinden geçen TCDDY hattı plana işlenmiş ve koruma kuşağı içine alınmıştır.

D.S.İ. 11. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşü yazısı ekinde verilen paftalarda işaretlenmiş olan taşkın alanları plan üzerine işlenmiş ve nu alanlar yapılaşmaya kapatılarak park alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca D.S.İ. tarafından projesi çalışması yapılan Ergene Nehri Islah projesi plan üzerine işlenmiştir. Bu alanlarda ıslah projesi gerçekleşmeden yapılaşmaya izin verilmeyecektir.

Planlama alanının güneybatı ucunda yer alan aşırı eğimli alanlar yapılaşmaya kapatılarak park alanı yapılmıştır.

Yol şeması yeniden irdelenerek gerekli görülen düzenlemeler getirilmiştir.

Yerleşimi Komisyonu Raporu ekinde yer alan OSB sınırı, mülkiyetler dikkate alınarak 10/03/2014 tarih ve 2014/04 sayılı Müteşebbis Heyeti kararı ile yeniden onaylanmış ve bu sınır plan üzerine işlenmiştir.

Yer Seçimi Komisyonu sırasında, OSB dış sınırını teşkil eden, halen kurulu işletmelerde, yapı yaklaşma mesafelerinin sağlık koruma bandı mesafesi olarak belirlenmesi ve boş olan sanayi parsellerinde daha sonra kurulacak işletmelere izin verilirken yetkili idarece sağlık koruma bandı mesafesinin belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Mer'i imar planında "sanayi alanının dış sınırında yer alan işletmelerin yapı yaklaşma mesafeleri sağlık koruma bandı mesafesi olarak belirlenmiştir. Planlama alanında yeni inşa edilecek yapılar için ilgili kurumun belirleyeceği sağlık koruma bandı mesafelerine uyulacaktır." Plan notu düzenlenmiştir.

B.6.3. ETAPLARIN BELİRLENMESİ

Planlama alanında mevzii imar planı ile yapılaşmaya açılan alanlar parsel bazında imar uygulaması yaparak yol ve donatı alanlarına yönelik terklerini gerçekleştirmişlerdir. Münferit olarak yapılan terk işlemlerinin dışında mülga Velimeşe Belediyesi tarafından kısmi olarak İmar Kanunu 18. Madde uygulaması yapılmıştır. Revizyon İmar Planı kesinleştikten sonra planla belirlenen parselasyon planına uygun olarak bütün alanı kapsayacak şekilde 3194 sayılı İmar kanunu 18. Maddesi uygulaması yapılacaktır. Bu nedenle planlama alanı etaplara ayrılmamıştır.

B.6.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanında hakim fonksiyon sanayi(OSB) alanıdır.

OSB Sanayi Parsellerinde yapılaşma, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğine göre E=0,55/0,70 (T.A.K.S./K.A.K.S.), çekme mesafeleri Tablo 2'ye göre düzenlenmiştir. İdari ve Sosyal tesis Alanlarında E=0,40'tır. Hizmet Destek Alanlarında E=1,00'dır.

Kuzeydoğu-güneybatı istikametinde planlama alanını ikiye bölen karayolu ana ulaşım aksı niteliğinde olup bu yola bağlanan toplayıcı yan yollar ve taşıt yolları ile ulaşım sistemi oluşturulmuştur. Sanayi alanlarındaki taşıt türü ve trafiği dikkate alınarak, mümkün mertebe 20 m'den dar yollar bırakılmamıştır. Ancak mevcut tesislerin bulunduğu yerlerde tesisler dikkate alınarak yol genişlikleri belirlenmiştir. Mer'i imar planındaki akaryakıt tesisleri, akaryakıt+ticaret ile ticaret alanı olarak planlanan alanlar Hizmet Destek alanı olarak belirlenmiştir.

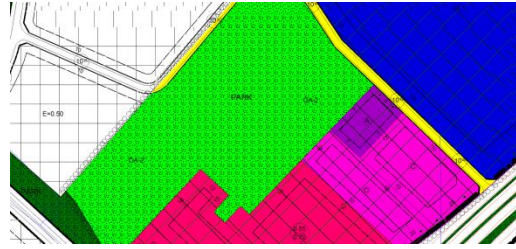
C.REVİZYON İMAR PLANI TEKLİFİ

C.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

C.1.1Sanayi alanı, yüksek eğim nedeni ile yapılaşmaya kapatılarak park alanı yapıldı

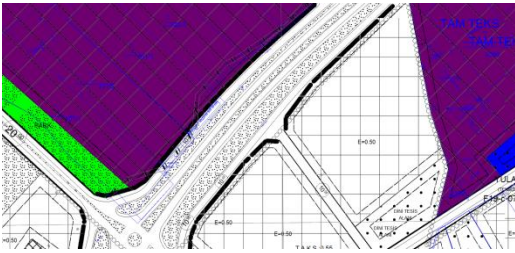


Mer'i plan

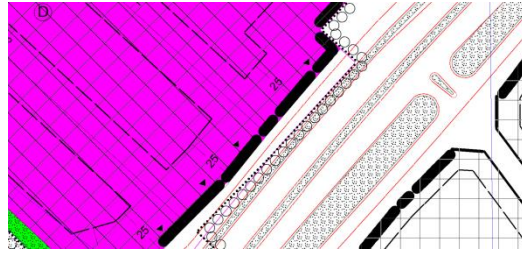


Teklif plan

C.1.2.İmar hattı mevcut yapıyı koruyacak şekilde yeniden düzenlendi.

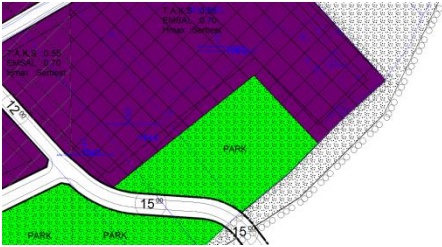


Mer'i plan



Teklif plan

C.1.3.Park alanı bulunduğu alandaki parsel alanı ve yapılaşma durumu dikkate alınarak kaldırıldı ve sanayi alanı yapıldı.



Mer'i Plan

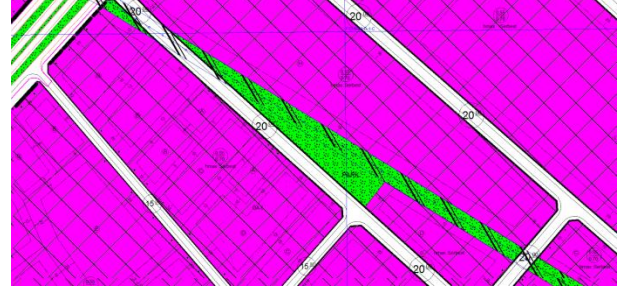


Teklif Plan

C.1.4.BOTAŞ Doğalgaz Boru Hattı Botaş Kurum görüşü dikkate alınarak Doğalgaz Boru güzergahı park alanı yapıldı.



Mer'i Plan

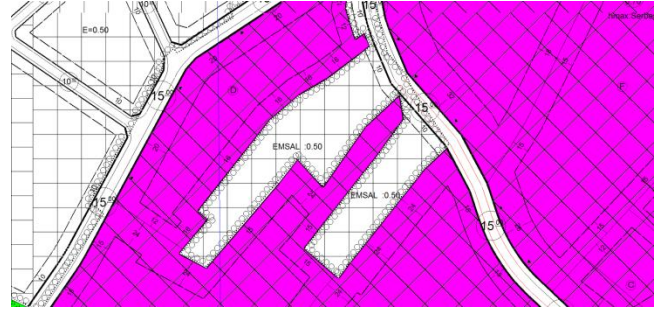


Teklif plan

C.1.5.Müteşebbis heyeti kararı doğrultusunda OSB sınırı yeniden düzenlendi.



Mer'i plan



Teklif Plan

C.1.6.Yol güzergahı mevcut tesisler dikkate alınarak yeniden düzenlendi.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.7. BOTAŞ Doğalgaz Boru Hattı Botaş Kurum görüşü dikkate alınarak Doğalgaz Boru güzergahı park alanı yapıldı.

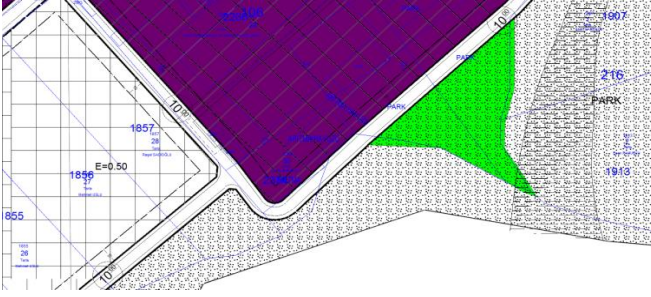


Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.8.OSB sınırı, Mütешеbbis Heyeti kararı ve ekindeki sınır paftasına göre düzeltilti.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.9.Sanayi parselleri konum ve parsel büyüklükleri dikkate alınarak Hizmet Destek alanı yapıldı.

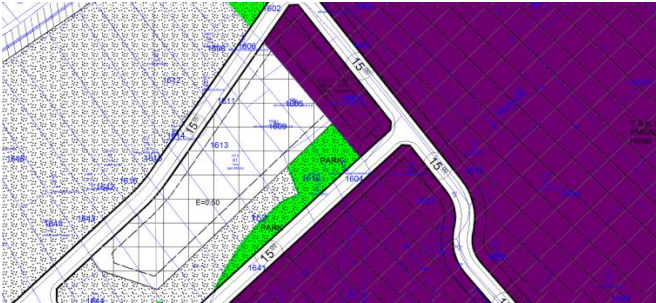


Mer'i Plan

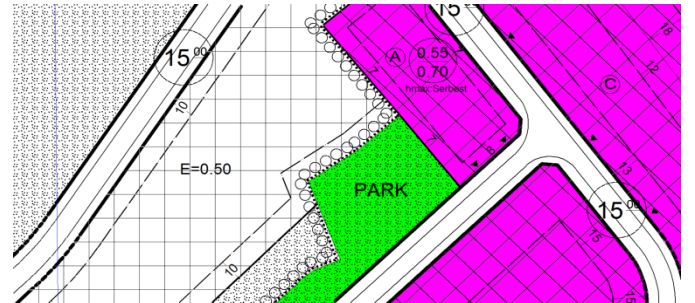


Teklif Plan

C.1.10Mütешеbbis Heyeti Kararı ve ekindeki sınır paftasına göre OSB alanında kalan kısım park alanı yapıldı.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.11.Yol genişliği Karayolları Kamulaştırma sınırına göre yeniden düzenlendi.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.12. 20 m'lik yollar devamlılıklarının olmaması ve 15 m'lik yollara bağlanması nedeni ile devamlılığı sağlamak amacıyla yeniden düzenlendi.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.13. Parsel maliklerinin aynı olması ve söz konusu alanda büyük alan kullanımı gerektiren tesis inşa etmek istemeleri nedeni ile imar otları kaldırılarak 3 imar adası tek imar adası olarak düzenlendi.

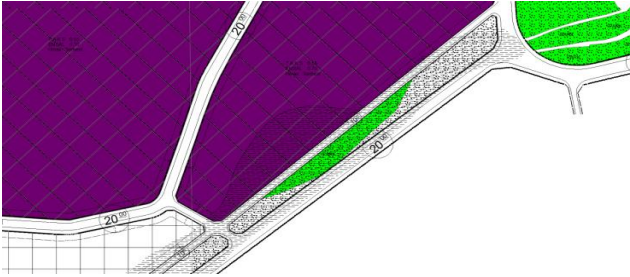


Mer'i Plan

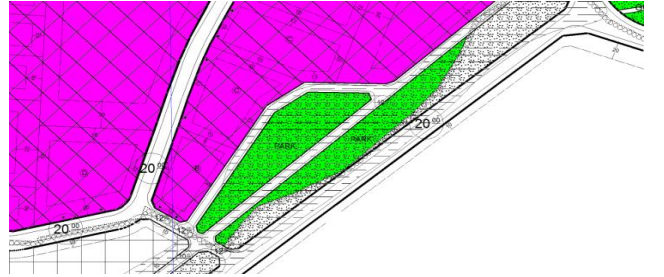


Teklif Plan

C.1.14. DSİ Kurum görüşü ve ekindeki paftalara istinaden taşkın alanda kalan sanayi alanı yapılaşmaya kapatılarak park alanı yapıldı.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.15. DSİ Kurum görüşü ve ekindeki paftalara istinaden taşkın alanda kalan sanayi alanı yapılaşmaya kapatılarak park alanı yapıldı.



Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.16.Yol güzergahı karayollarına bağlantı ve yan yol birlikte değerlendirilerek yeniden düzenlendi.

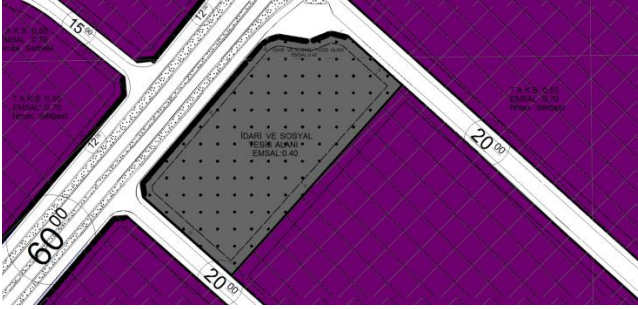


Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.17.İdari Sosyal Tesis Alanı yerimde bırakılıp formu yeniden düzenlendi.

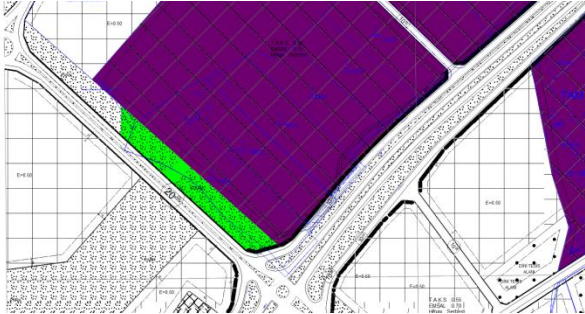


Mer'i Plan



Teklif Plan

C.1.18.Sanayi alanı ve yanındaki park alanı yeniden düzenlendi.



Mer'i Plan



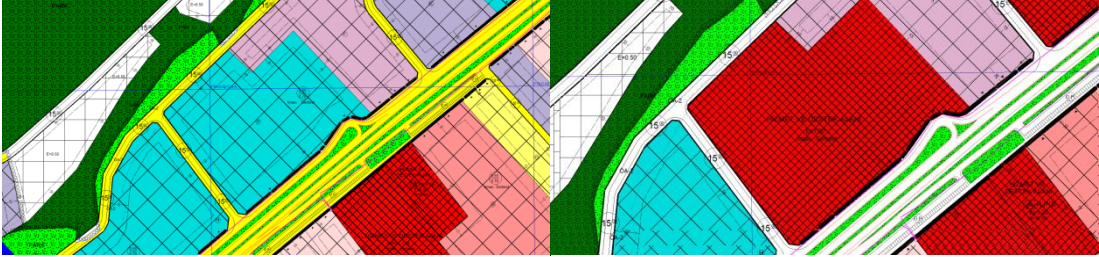
Teklif Plan

D. VELİMEŞE OSB ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRESİ İÇİNDE YAPILAN İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Velimeşe OSB alanına ait 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmış olup, 17/04/2014 tarihinde askıya çıkarılmıştır. 30 gün süreyle askıda kalan planlara, süresi içinde yapılan itirazlar değerlendirilerek, kabul edilen itirazlara yönelik değişiklikler yapıp plana işlenmiştir.

YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER:

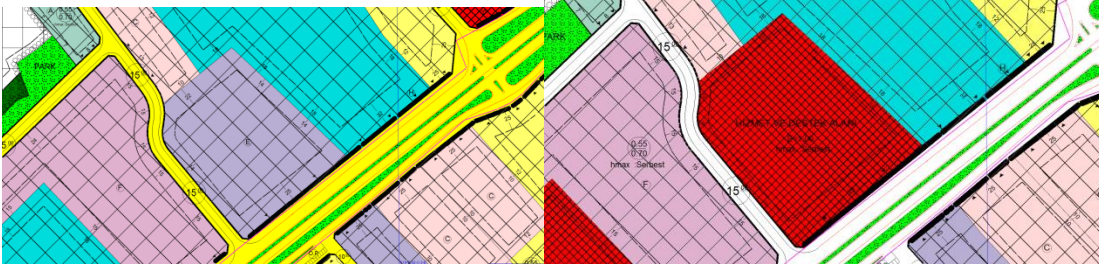
D.1. 1 NOLU DEĞİŞİKLİK: İtiraz dilekçesinde talep edilen hizmet destek alanı yapılması işlemi OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun bir talep olup, Velimeşe OSB alanında halen yer alan Hizmet Destek Alanlarının OSB Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen bölge büyüklüğünün % 10'unun altında olması nedeni ile anılan alanlar Hizmet Destek Alanı olarak düzenlenmiştir.



Askı plan

Düzeltilmiş plan

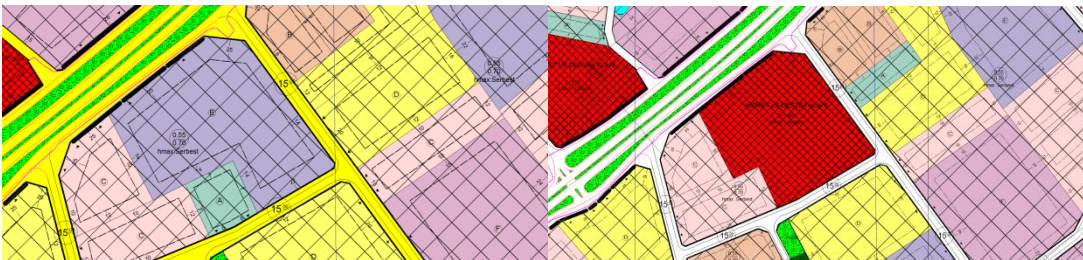
D.2. 2 NOLU DEĞİŞİKLİK: İtiraz dilekçesinde talep edilen hizmet destek alanı yapılması işlemi OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun bir talep olup, Velimeşe OSB alanında halen yer alan Hizmet Destek Alanlarının OSB Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen bölge büyüklüğünün % 10'unun altında olması nedeni ile anılan alanlar Hizmet Destek Alanı olarak düzenlenmiştir.



Askı plan

Düzeltilmiş plan

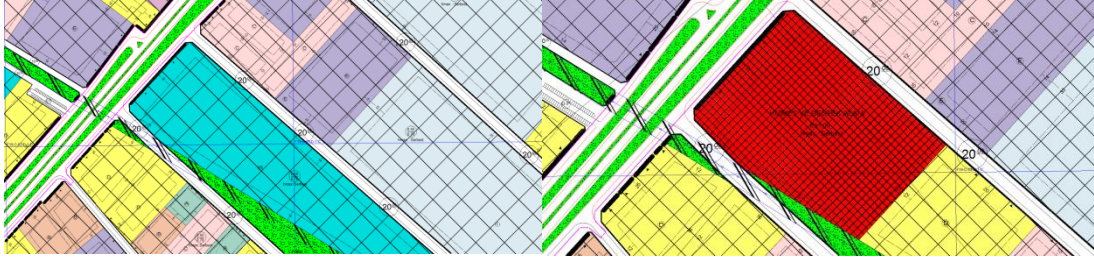
D.3. 3 NOLU DEĞİŞİKLİK: İtiraz dilekçesinde talep edilen hizmet destek alanı yapılması işlemi, OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun bir talep olup, Velimeşe OSB alanında halen yer alan Hizmet Destek Alanlarının OSB Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen bölge büyüklüğünün % 10'unun altında olması nedeni ile anılan alanlar Hizmet Destek Alanı olmasında bir engel bulunmamaktadır.



Askı plan

Düzeltilmiş plan

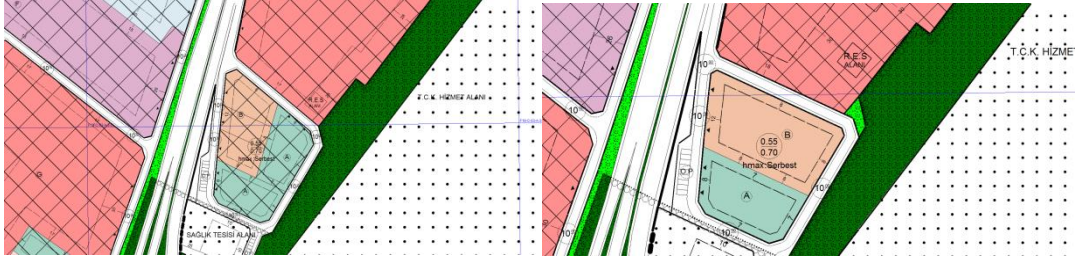
D.4. 5 NOLU DEĞİŞİKLİK: İtiraz dilekçesinde talep edilen hizmet destek alanı yapılması işlemi OSB Uygulama Yönetmeliğine uygun bir talep olup, Velimeşe OSB alanında halen yer alan Hizmet Destek Alanlarının OSB Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen bölge büyüklüğünün % 10'unun altında olması nedeni ile anılan alanlar Hizmet Destek Alanı olarak plana işlenmiştir.



Askı plan

Düzeltilmiş plan

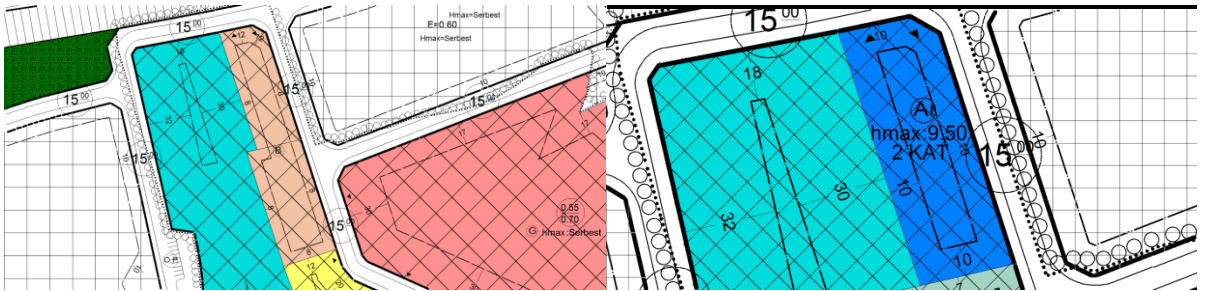
D.5. 6 NOLU DEĞİŞİKLİK: İtiraz dilekçesinde talep edilen düzenleme yapılarak 10 m'lik taşıt yolu güneye kaydırılmış ve parsel alanları korunarak düzenleme yapılmıştır.



Askı plan

Düzeltilmiş plan

D.6. 7 NOLU DEĞİŞİKLİK: İtiraz dilekçesine konu talep incelenmiş ve 194 ada 10 nolu parselin daha önce yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu 18. madde uygulaması sonucu olduğu görülmüştür. Bu nedenle 194 ada 10 ve 11 nolu parseller iki ayrı parsel olarak düzenlenmiş, 194 ada 10 nolu parsel 3000 m²'den küçük olduğu için Küçük Sanayi Tesisi olarak plana işlenip, her yönden 10 m çekme mesafesi belirlenerek h=9,50 m 2 kat olarak düzenlenmiştir.



Askı plan

Düzeltilmiş plan

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- 1- REVİZYON İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDAN YALNIZCA OSB SINIRLARI YETKİ SINIRIDIR.
- 3- PLAN HUDUTLARI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR, OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR VE DONATI ALANLARI, MURATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TASARRUFUNDADIR.
- 4- HER İŞLETMENİN OTOPARK VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.
- 5- TÜM İŞLETMELERDE SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE, YANGIN YÖNETMELİĞİNE, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 6- YAPILACAK YAPI, YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇEMEZ.
- 7- APLİKASYONDA KADASTRAL SINIRLAR GEÇERLİDİR.
- 8- EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA İSKAN KATI KAZANILAMAZ. ASMA KAT, ÇATI KATI VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
- 9- OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPI RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
- 10- OSB ALANINDA SİĞINAK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 11- İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 12- YAPILACAK HAFRİYAT ÇALIŞMALARI SIRASINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ARAZİNİN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER(İYE) BUNU EN GEÇ ÜÇ GÜN İÇİNDE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR.
- 13- OSB ALANINDA DSİ TARAFINDAN DERE YATAĞI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA DSİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 14- TESİSİN SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN KARŞILANMASI DURUMUNDA 167 SAYILI YASA GEREĞİ İLGİLİ DSİ MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.
- 15- YÜZEY SULARININ TOPLANMASI İÇİN GEREKLİ KANALLAR PARSELİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLEBİLİR.
- 16- BÖLGENİN TABAN SUYU VE YÜZEY SULARININ DRENAJINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASI VE ATIK SULARIN ARITILDIKTAN SONRA TAHLİYE KANALINA BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
- 17- YAMAÇ VE YÜZEY SULARI, ALTYAPI SİSTEMİ VEYA YAĞMUR SUYU ŞEBEKE SİSTEMİ İÇERİSİNDE BERTARAF EDİLECEKTİR. KURU DERELER İSLAH EDİLMEYEN ÇEVRE KANALI İNŞA EDİLMEYEN VE MANSAP ŞARTLARI YERİNE GETİRİLMEYEN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

- 18- OSB ALANININ DIŞ SINIRINDA YER ALAN İŞLETMELERİN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ SAĞLIK KORUMA BANDI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. OSB ALANINDA YENİ İNŞA EDİLECEK YAPILAR İÇİN İLGİLİ KURUMUN BELİRLEYECEĞİ SAĞLIK BANDI MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 19- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 4562 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

- 20- ALTYAPI SİSTEMLERİ İLE ÜSTYAPI TESİSLERİNİN, BÖLGENİN METEOROLOJİK PARAMETRELERİ DİKKATE ALINARAK KURULMASI, KİRLETİCİ ÖZELLİĞİ YÜKSEK TESİSLERE İZİN VERİLMEMESİ ZORUNLUDUR.
- 21- TESİSLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜDÜRLÜKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- 22- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, SU ÜRÜNLERİ KANUNU VE SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ENDÜSTRİYEL KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ISINMADAN KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TEHLİKELİ KİMYASALLAR YÖNETMELİĞİ, TIBBİ ATIKLARIN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ZARARLI KİMYASAL MADDE VE ÜRÜNLERİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU, HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
- 23- ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN “ÇED OLUMLU BELGESİ” VEYA “ÇEVRESEL ETKİLERİ ÖNEMSİZDİR” BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAAHHÜTLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. AYRICA ÇED KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLEN FAALİYETLERDE DEVLET METEOROLOJİ İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- 24- ATIKSULAR KURU DERELERE DEŞARJ EDİLMEMEYECİKTİR.
- 25- OSB’NİN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANARAK; ARA DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAF ÜNİTESİ KURULMASI İSTENDİĞİNDE, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR. KATI ATIKLARIN BERTARAFI İÇİN İLGİLİ BELEDİYELERDEN TAAHHÜTNAME YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

- 26- SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN GEÇİCİ DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 27- BÖLGEDE KURULACAK TESİSLERİN KURULMASI VE FAALİYETLERİ SIRASINDA, 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 28- PLANLAMA ALANI İÇİNDE YER ALAN TÜM PARSELLER YAPI OTURMA ALANI DIŞINDA KALAN AÇIK ALANLARIN HER 25 M²'Sİ İÇİN 1 ADET OLMAK ÜZERE AÇIK ALANLAR AĞAÇLANDIRILACAKTIR. AĞAÇ DİKİMİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZNİ VERİLEMEZ.
- C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ
- 29- JEOLJİK-JEOTEKNİK TÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNLEM VE ÖNERİLERE UYULACAKTIR.
- 30- PARSEL BAZINDA DETAYLI ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, TEMEL BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MALZEMESİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GEÇİLECEKTİR.
- 31- İNŞAATTA VE BÜTÜN ZEMİN CİNSLERİNDE “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

D.YAPILAŞMA KOŞULLARI

SANAYİ ALANLARI

- 32- SANAYİ ALANLARINDA TABAN ALANI KAT SAYISI T.A.K.S= 0.55, EMSAL: KAT ALANLARI KAT SAYISI= 0,70 OLACAKTIR.
- 33- SANAYİ PARSELLERİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ (h) YAPILACAK YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİĞE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
- 34- PARSELLERDE UYGULANACAK ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

Parsel Alanı	Parsel Tipi	Geri Çekme Mesafesi (m) (Çevre Yeşili Dahil)			Çevre Yeşili (m) (Geri Çekme Mesafe İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren)		
		Ön	Yan	Arka	Ön	Yan	Arka
3000-5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001-7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	20.00	12.00	16.00	5.00	4.00	4.00
20001-30000	E	24.00	14.00	22.00	6.00	4.50	6.00
30001-40000	F	26.00	15.00	24.00	7.00	5.00	6.50
40001-50000	G	30.00	17.00	28.00	8.00	5.50	8.00
50001-100000	H	32.00	18.00	30.00	9.00	6.00	8.50
100001-.....	I	33.00	20.00	33.00	10.00	6.50	10.00

- 35- ÖN ÇEKME MESAFESİNİ PARSEL GENİŞLİĞİNDEN (UZUN KENAR) ALAN, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) ARALIĞINDA YER ALAN PARSELLERDE VE “I” KATSAYISI 4’TEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE BİR ALT PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. BUNA RAĞMEN MİNİMUM 30 M BİNA DERİNLİĞİNİN SAĞLANMAMASI DURUMUNDA EN KÜÇÜK PARSEL TİPİNİN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANABİLİR. UYGULAMA YAPILACAK PARSELLER;

G-O

I=----- FORMÜLÜ İLE HESAPLANACAKTIR.

D-X

I= KATSAYISI 4’TEN AZ OLDUĞU TAKDİRDE BİR ALT PARSEL TİPİ ÇEKME MESAFELERİ UYGULANAMAZ.

G= PARSEL GENİŞLİĞİ (UZUN KENAR)

O= YAN ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMI

D= PARSEL DERİNLİĞİ (KISA KENAR)

X= ÖN BAHÇE VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ TOPLAMINI GÖSTERİR.

- 36- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILMIŞ OLAN PARSELLERDE (UYGULAMA YAPILMIŞ, TERK EDİLEREK TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ VEYA RUHSAT ALINMIŞ VE İNŞAATI TAMAMLANMIŞ VEYA SU BASMAN SEVİYESİNE GELMİŞ OLAN ALANLARDA) MEVCUT DURUM MÜKTESEP OLUP YENİ/YENİDEN RUHSATLANDIRMA AŞAMASINDA BU PLANIN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.

GENEL HİZMET VE DESTEK ALANLARI

- 37- KATILIMCI VE KİRACILARA YÖNELİK KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARI İLE TİCARET, EĞİTİM, SAĞLIK HİZMETLERİ YER ALABİLİR.
- 38- KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARI HARIÇ E=1.00, h=SERBEST, MİNİMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 M’DİR.
- 39- KÜÇÜK İMALAT VE TAMİRAT ALANLARINDA 10 M² AÇIK ÇALIŞMA ALANI AYRILACAK, YÜKSEKLİK BODRUM KAT HARIÇ MAX. 2 KAT OLACAKTIR. BU YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE GENEL YERLEŞİM PLANI OSB BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.

İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARI

- 40- İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANLARINDA EMSAL (K.A.K.S= KAT ALANLARI KAT SAYISI) E=0,40 OLACAKTIR. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULANACAKTIR.
- 41- PLANDA İDARİ VE SOSYAL TESİS ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA; ÇIRAKLIK OKULU, MESLEK OKULU, BÖLGE YÖNETİMİ, SENDİKA, TOPLANTI SALONU SERGİ ALANI, LOKANTA, KAFETERYA, GÜVENLİK, CAMİ, KREŞ, KOSGEB, SAĞLIK TESİSİ, BANKALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZİ GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.

TEKNİK HİZMET ALANI

- 42- TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA BÖLGENİN TEKNİK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK TESİSLER (TRAFO MERKEZİ, İNDİRİCİ MERKEZ, ENERJİ ÜRETİM TESİSİ, TELEKOMÜNİKASYON TESİSİ, İTFAİYE, MAKİNE PARKI V.B. TESİSLER) YER ALABİLİR.

BAKIM AKARYAKIT İSTASYONLARI

- 43- BAKIM AKARYAKIT İSTASYONLARINDA $E=0.30$, $h=6.50$ M'DİR.