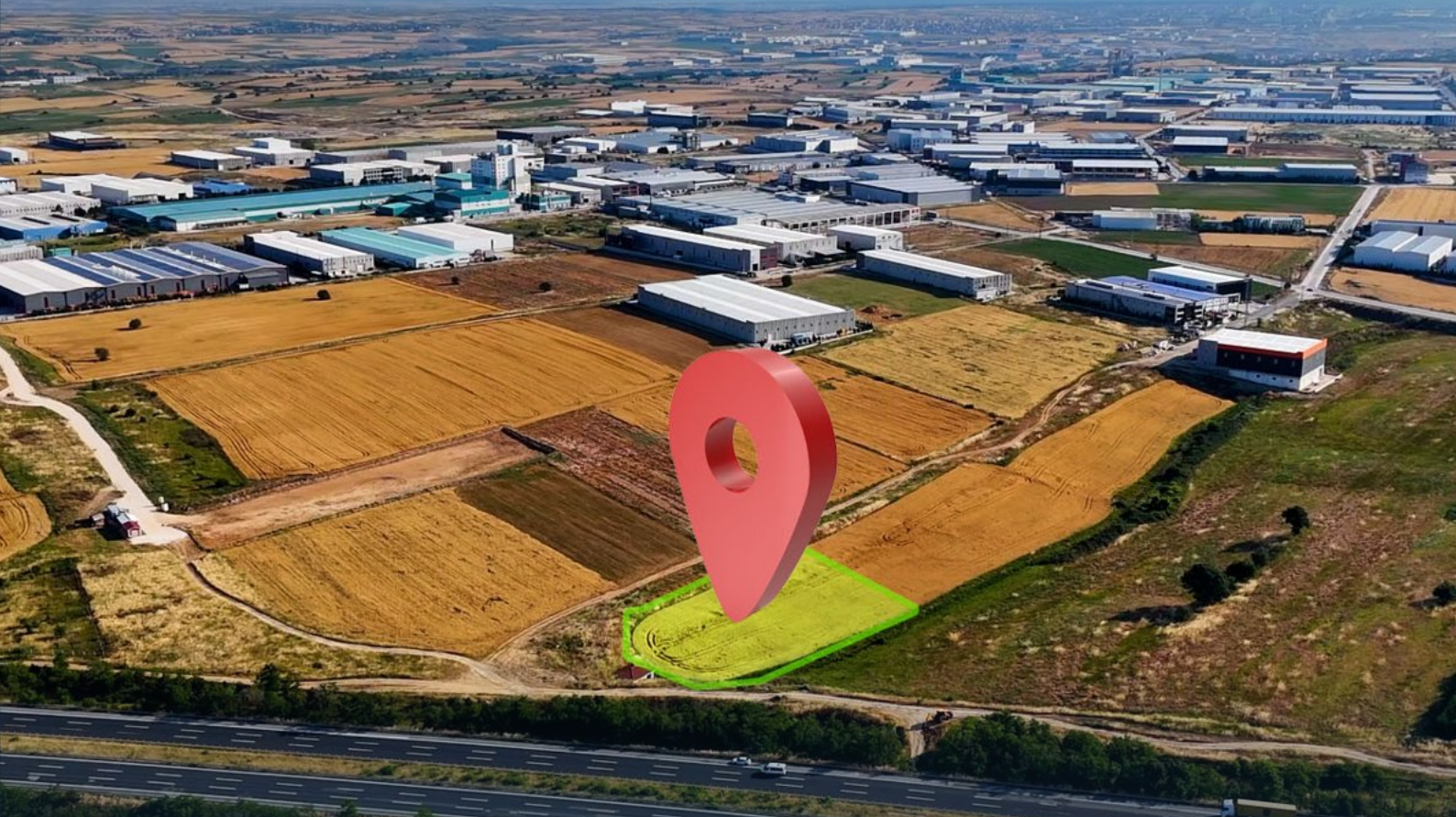




SATILIK · BACASIZ SANAYI İMARLI

Veliköy Sanayi Arsası

Çerkezköy · Tekirdağ — TEM Otoyolu Cepheli Köşe Parsel

5.099 m²

PARSEL ALANI

0,80

KAKS (EMSAL)

0,60

TAKS

12,50 m

HMAX (GABARI)

Ada / Parsel: 327 / 1

Pafta: F19c04d1b

Mevkii: Beyli

01 · YÖNETİCİ ÖZETİ

Trakya sanayi koridorunda, inşaata hazır bir üretim arsası

Tekirdağ'ın Çerkezköy ilçesi, Veliköy Mahallesi Beyli mevkiinde yer alan 327 ada 1 parsel; 5.099 m² yüzölçümü, **Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** (bacasız sanayi) fonksiyonu ve TEM Otoyolu'na doğrudan cephesiyle üretim, depolama ve lojistik yatırımları için hazır bir arsadır. Terkleri tamamlanmış, müstakil parsel statüsündedir.

≈4.079 m²EMSALE ESAS İNŞAAT
ALANI**≈3.059 m²**TAKS'A GÖRE AZAMI
TABAN**≈9,5 km**

ÇORLU HAVALIMANI*

≈70 km

İSTANBUL HAVALIMANI*

Tapu ve Kadastro Bilgileri

İl / İlçe	Tekirdağ / Çerkezköy
Mahalle	Veliköy
Mevkii	Beyli
Ada / Parsel	327 / 1
Pafta	F19c04d1b
Yüzölçümü (TKGM)	5.099,00 m ²
Niteliği	Arsa
Parsel tipi	Köşe parsel, müstakil
Terk durumu	Terkleri yapılmış
İnşaat nizamı	Ayrık (A)

Yatırım Öne Çıkanları

- TEM cephesi:** otoyoldan doğrudan görünürlük; reklam ve marka değeri yüksek, önü kapanmaz konum.
- Depolama izni:** plan notu 13 ile üretim tesislerinin yanı sıra depolama tesisleri, idari ve sosyal binalar yapılabilir.
- Tamamı 0,80 emsalli:** parseldeki her iki plan fonksiyon alanında emsal 0,80 — ≈4.079 m² inşaat hakkı.
- Köşe parsel:** 15 m imar yolu (7. Cadde) ve kavşak cephesi; TIR manevrası ve yükleme alanı planlamasında esneklik.
- Serbest mimari:** plan notu 10 ile bina boyut ve şekli yönetmeliğe bağlı değil; belediyenin onaylayacağı avan projeye göre ruhsatlanır.
- Güçlü sanayi ekosistemi:** Çerkezköy-Kapaklı-Çorlu üretim aksında, tedarikçi ve iş gücüne yakın.

* Mesafeler parsel merkezinden kuş uçuşu yaklaşık değerlerdir; karayolu mesafeleri farklılık gösterebilir.

02 · KONUM VE ERİŞİM

İstanbul ile Avrupa arasındaki ana lojistik hattın üzerinde



Parselin TEM Otoyolu ve Veliköy sanayi bölgesi ile ilişkisi — drone görünümü.

Parsel, İstanbul'u Edirne ve Kapıkule üzerinden Avrupa'ya bağlayan **TEM Otoyolu (O-3)** güzergâhına cephelidir. Bölge; Çerkezköy, Kapaklı ve Çorlu'daki yoğun üretim tesisleriyle Trakya'nın en gelişmiş sanayi kümelerinden biri içinde yer alır. Ham madde tedariki, sevkiyat ve nitelikli iş gücüne erişim açısından güçlü bir konumdur.

Parsel merkezi (WGS84)	41,22377° K · 27,91192° D
Ulaşım eksen	TEM Otoyolu (O-3) cephesi
Parsel erişimi	15 m imar yolu (7. Cadde) ve kavşak
Çevre kullanım	Sanayi ve depolama tesisleri

ÖNEMLİ NOKTALAR

KM*

Çorlu Havalimanı (TEQ)	9,5
Çerkezköy ilçe merkezi	10
Çorlu ilçe merkezi	12
Silivri	33
Tekirdağ il merkezi	43
Tekirdağ limanları (Asyaport)	52
İstanbul / Esenyurt	67
İstanbul Havalimanı	70
Kapıkule Sınır Kapısı	140

* Kuş uçuşu yaklaşık mesafe.

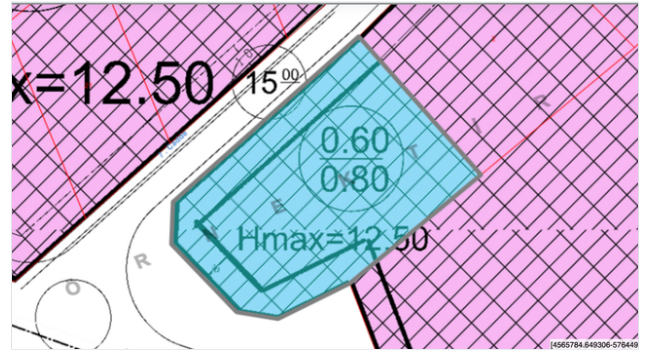
03 · İMAR DURUMU

Bacasız sanayi fonksiyonu, net yapılaşma koşulları



Çerkezköy İlçesi Veliköy Sanayi RUİP — 1/1000 uygulama imar planı paftası.

Yürürlükteki plan	Çerkezköy İlçesi Veliköy Sanayi RUİP
Plan ölçeği	1/1000
Plan fonksiyonu	Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
TAKS	0,60
KAKS (Emsal)	0,80
Hmax (Gabari)	12,50 m
İnşaat nizamı	Ayrık (A)
Plan hesap alanı	5.099,59 m ²
Plan onayı	1/1000: 21.08.1995 · 1/5000 revizyon: 26.11.2013 · plan notu değişikliği: 2024-2025



Parsel detayı: TAKS 0,60 · KAKS 0,80 · Hmax 12,50 m.

Uygun kullanımlar

- Bacasız imalat, montaj ve üretim tesisi
- Depolama tesisleri (plan notu 13)
- İdari ve sosyal binalar (plan notu 13)
- Arıtma, kazan dairesi, sığınak gibi müşteriler — TAKS dışı, parselin %10'una kadar (plan notu 15)

04 · YAPILAŞMA KAPASİTESİ

≈4.079 m² emsal inşaat alanı

Plan notlarındaki yapılaşma koşullarına göre parselin teorik yapılaşma kapasitesi aşağıda özetlenmiştir. 12,50 m gabari, yüksek tavanlı tek katlı üretim/depolama holü ile önünde ofis bloğu kurgusuna olanak tanır.

KALEM	HESAP	ALAN
Parsel alanı (TKGM)	—	5.099 m ²
Azami taban oturumu*	5.099 × 0,60 (TAKS)	≈3.059 m ²
Müştemilat (arıtma, kazan dairesi vb.) — TAKS dışı	5.099 × %10 (plan notu 15)	≤ ≈510 m ²
Emsale esas toplam inşaat alanı	5.099 × 0,80 (KAKS)	≈4.079 m²
Açık alan (manevra, otopark, yeşil alan)	5.099 – taban oturumu	≈2.040 m ²

Örnek yerleşim kurgusu

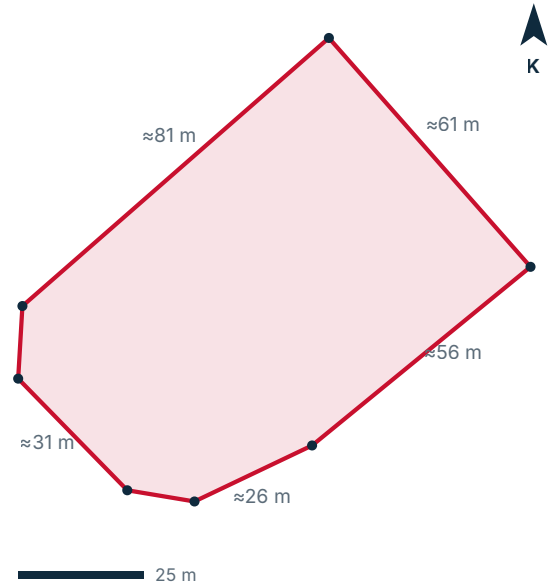
≈3.000 m² tek katlı üretim/depo holü + hol içinde/önünde ≈1.000 m² ofis-sosyal alan katı (asma kat veya ön blok), kalan açık alanda TIR yanaşma ve personel otoparkı.

Plan notu 12: asma kat, çekme ve çatı katı ile açık/kapalı çıkmalar emsale dahildir; Hmax dışında ayrıca çatı katı yapılamaz.

* Taban oturumu planda gösterilen yapı yaklaşma sınırı içinde kalmak zorundadır; kullanılabilir taban alanı mimari avan projede netleşir.

Diğer şartlar: açık alanlarda her 25 m² için bir ağaç (not 7), sanayi tesisi ruhsatı için arıtma/katı atık projesi (not 17), 3.000 m² altına ifraz yapılamaz (not 11). Hesaplamalar ön bilgi amaçlıdır; kesin haklar resmi imar durum belgesi ve Çerkezköy Belediyesi onayına tabidir.

Parsel Geometrisi



TKGM parsel sorgu koordinatlarından çizilmiştir. Kenar uzunlukları yaklaşıktır.

05 · ARSA VE ÇEVRESİ

Neden bu parsel?



Parsel ve yakın çevresi — drone görünümü.



Parsel sınırı — uydu görünümü.

01 Marka görünürlüğü

TEM Otoyolu cephesi, yatırım yapan firmaya her gün binlerce araçlık trafiğe karşı tabela ve kurumsal görünürlük sağlar.

03 Esnek planlama

Köşe parsel yapısı; giriş-çıkış, sevkiyat rampaları ve bina yerleşiminde çok yönlü tasarım imkânı sunar.

05 Üretim + depolama

Plan notu 13 ile üretim tesislerinin yanı sıra depolama tesisleri, idari ve sosyal binalar aynı parselde yapılabilir.

02 Kalıcı değer

Otoyol cephesinin önü kapanmaz; konum avantajı uzun vadede korunur ve değer artışını destekler.

04 Serbest mimari

Bina boyut ve şekilleri yönetmeliğe bağlı değil; belediyenin onaylayacağı avan projeye göre ruhsatlanır (plan notu 10).

06 Sanayi ekosistemi

Çevresi faal sanayi ve depolama tesisleriyle çevrili; tedarikçi ağı, hizmet ve iş gücü erişimi hazır.



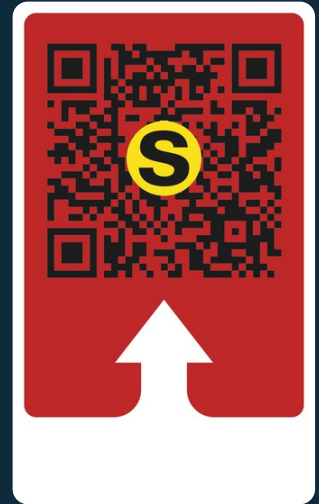
İLETİŞİM

Yerinde inceleme ve detaylı bilgi için bize ulaşın

PORTFÖY DANIŞMANI

Engin Demirci

GSM	+90 532 208 62 22
Ofis	+90 212 320 70 70
E-posta	engin@otto34.com
Web	www.otto34.com
Adres	Yeşilkent Mah. Nazım Hikmet Bul. No:55-1/6 Esenyurt / İstanbul



Tüm ilanlarımıza ulaşmak için okutun