



T.C.

**KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

**İLAN**

Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1274 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 parseller ile 1363 ada ve 1531 ada arasında kalan tescilsiz alana ilişkin sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2023 tarihli 637 sayılı kararıyla, Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine ait plan paftasının ve eklerinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi - İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 26.04.2023 tarihinden itibaren bir ay süre ile Kapaklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Kapaklı Belediyesi resmi internet sitesinde ve ilgili muhtarlık panosunda 02.05.2023 tarihinden itibaren askıya çıkartılmıştır. **İLAN OLUNUR**

**KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**





T.C.  
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MECLİS KARARI

|                  |                                       |                 |             |
|------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------|
| Karar No         | :637                                  | Karar Tarihi    | :12/04/2023 |
| Karar Dönem      | :2023/Nisan                           | Birleşim/Oturum | :1/1        |
| Evrak Tarihi     | :08/03/2023                           | Evrak No        | :246677     |
| Talep Eden Birim | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı |                 |             |
| Konu             | :PLAN DEĞİŞİKLİĞİ                     |                 |             |

**KARAR**

**TALEP:**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 08.03.2023 tarih ve 246677 sayılı yazısı ile Komisyonumuza havale edilen; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1274 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller ile 1363 ada ve 1531 ada arasında kalan tescilsiz alana ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması Kapaklı Belediye Başkanlığınca istenmektedir.

Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında, 1274 adanın bir kısmı mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Çocuk Bahçesi" kullanımında kalmaktayken "Gelişme Konut Alanı"na, 1363 ada ve 1531 ada arasında kalan tescilsiz alan "Konut Alanı" kullanımında kalmaktayken "Park Alanı" olarak planlanması istenmektedir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) Maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

**KOMİSYON RAPORU:**

"Talep; Komisyonumuzda görüşülmüş olup; İlimiz, Kapaklı İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1274 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller ile 1363 ada ve 1531 ada arasında kalan tescilsiz alana ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması talebinin kabulüne oybirliği ile karar verildi.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b), 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18(c) ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8(b) Maddeleri gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızdan tanzim ve imza altına alınmıştır."

Şeklindeki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; 12 Nisan 2023 tarihli Büyükşehir Belediye Meclis Toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

**KARAR:**

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; Komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

Münir KARAEVLER  
Meclis Birinci Başkan V.

Erhan BAŞTAK  
Katip

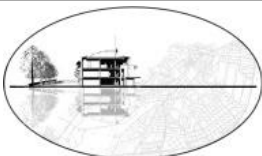
Gökay KELEŞOĞLU  
Katip

TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ  
KAPAKLI/ATATÜRK MAHALLESİ 1274  
ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12  
PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANA  
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



## İçindekiler

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU.....                               | 2  |
| 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ .....         | 2  |
| 3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM ..... | 3  |
| 4. PLANLAMA ALANININ KONUM BİLGİSİ .....                     | 5  |
| 5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....  | 6  |
| 6. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ.....                              | 7  |
| 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....                          | 8  |
| 8. PLAN KARARLARI .....                                      | 11 |
| 9. PLAN NOTLARI.....                                         | 12 |

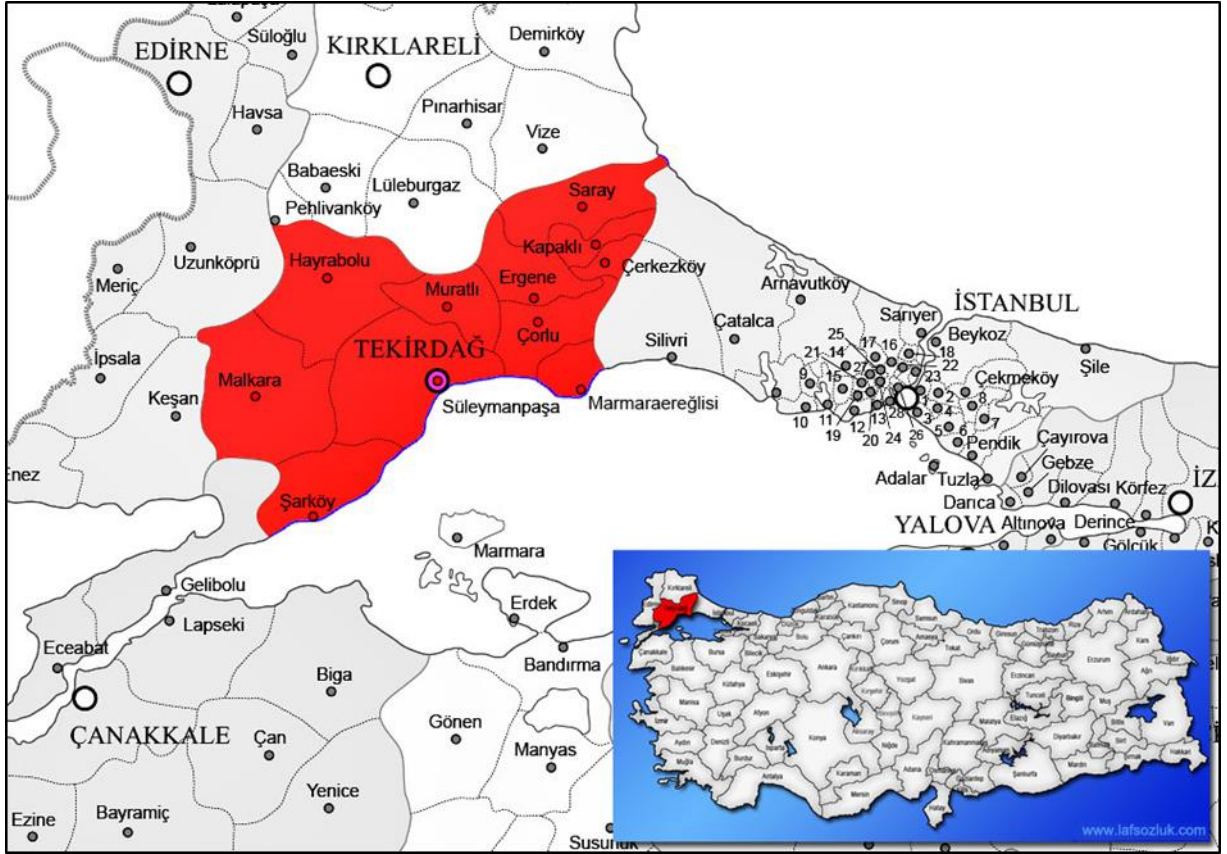


## 1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

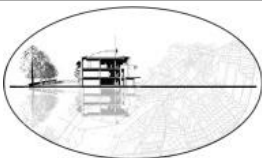
Plan değişikliği önerisi; Kapaklı/Atatürk Mahallesi 1274 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller ile tescil harici alanı kapsamakta olup yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında; 1274 ada 5-6-7-8 parseller üzerindeki çocuk bahçesi alanının tescil harici alana taşınması ve 1274 ada 5-6-7-8 parsellerin de konut alanına çevrilmesi amaçlanmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi hazırlanan alan; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı/Atatürk Mahallesi sınırı içerisinde yer almaktadır. Kapaklı ilçesi İstanbul ile Kırklareli illeri arasında yer almaktadır.



*Tekirdağ İli ve İlçeleri Haritası*



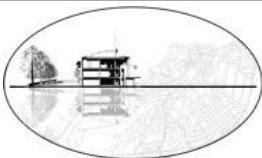




Plan değişikliğine konu alan KapaklıAtatürk Mahallesi sınırı içerisinde yer almakta olup, tescil harici alan üzerinde halihazır durumda yapı bulunmamaktadır.



*Planlama Alanı ve Yakın evresinin Halihazır Durumu*

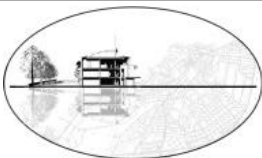


#### 4. PLANLAMA ALANININ KONUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alan Kapaklı/Atatürk Mahallesi sınırı içerisinde, Kapaklı ilçesinin gelişmekte olan bölgesinde yer almaktadır.



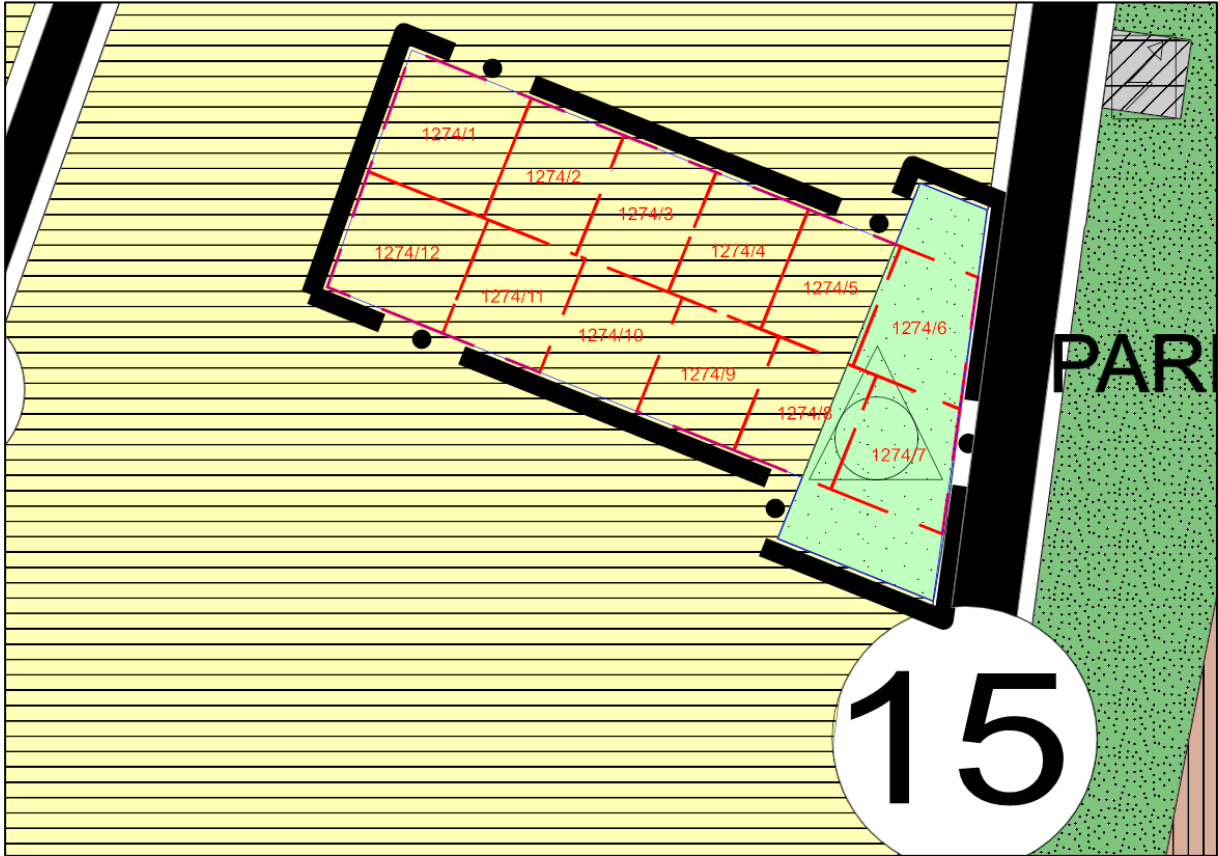
*Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumunu Gösteren Uydu Görüntüsü*



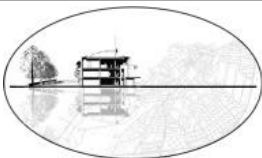


## 5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ

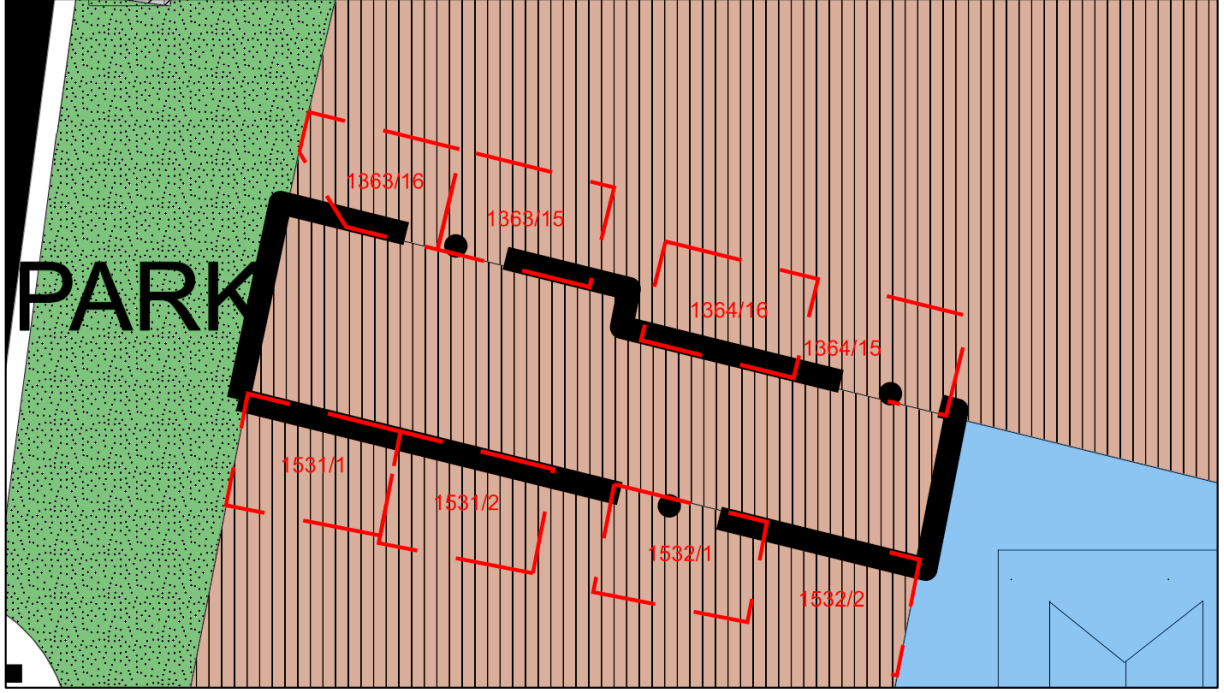
Kapaklı/Atatürk Mahallesi 1274 ada 1-2-3-4-9-10-11-12 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır. Kapaklı/Atatürk Mahallesi 1274 ada 5 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; bir kısmı çocuk bahçesi alanında geriye kalan kısmı da orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır. Kapaklı/Atatürk Mahallesi 1274 ada 8 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; bir kısmı çocuk bahçesi alanında geriye kalan kısmı da orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmaktadır. Kapaklı/Atatürk Mahallesi 1274 ada 6-7 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; çocuk bahçesi alanında kalmaktadır. Söz konusu parsellerin doğusunda 20 metrelik imar yolu, kuzeyi, güneyi ve batısında ise 10 metrelik imar yolu yer almaktadır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Mevcut Durumu



Kapaklı/Atatürk Mahallesi 1363 ada ile 1531 adalar arasındaki tescil harici alan (1857m<sup>2</sup>) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; orta yoğunluklu mevcut konut alanında kalmaktadır.



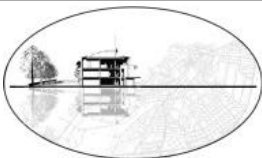
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Mevcut Durumu

## 6. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ

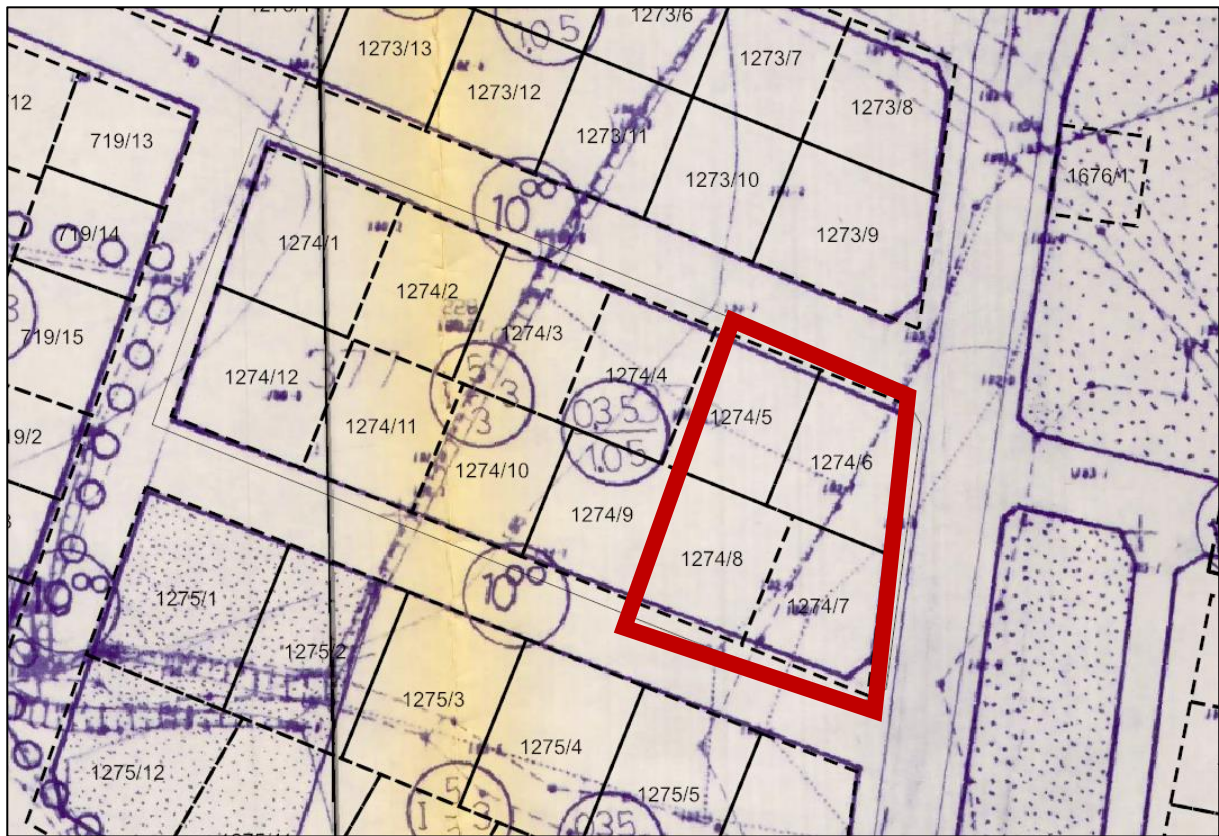
Plan değişikliğine konu alan ve çevresi;

Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı/Atatürk Mahallesi'nde yer almakta olup plan değişiklik sınırının toplam yüzölçümü 5.880 m<sup>2</sup>'dir.

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının F19-B-20-A ve F19-B-20-B paftasında kalmaktadır.

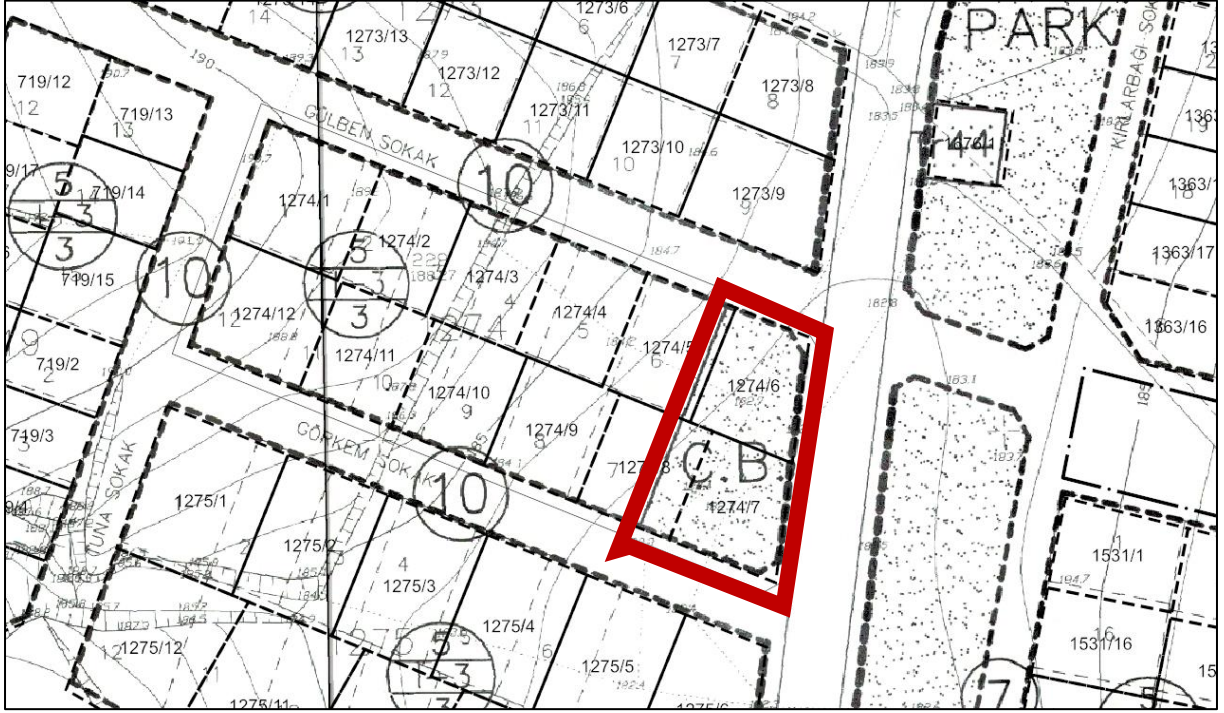


Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 1274 ada 5-6-7-8 parseller üzerinde güncel imar planı kapsamında 1064m<sup>2</sup>'lik çocuk bahçesi ve oyun alanı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar ise özel mülkiyete ait taşınmazlar olup parsel maliklerince söz konusu taşınmazlar 12/02/1999 tarih ve 1 sayılı meclis kararı ile onaylana 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; İ-3 (İkiz Nizam Üç Kata) müsait konut alanı olarak planlanmıştı. Konut alanı olarak planlandığından dolayı da konut alanına hizmet verecek sosyal donatı alanı hesap edilerek planlama sınırı içerisinde bırakılmıştı.





Belediye Meclisi'nin 04/06/2007 tarih ve 130 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ise plan değişikliğine konu taşınmazlar çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak planlanmıştır.

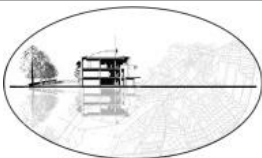


*Plan Değişiklik Sınırı İçerisindeki Taşınmazların 2007 Yılına Ait İmar Durumu*

Planlamaya konu taşınmazların 1999 yılındaki imar durumu konut alanı olarak planlandığından 2007 yılı ve sonraki yıllara ait imar planları kapsamında çocuk bahçesi ve oyun alanı olarak belirlenmesi; belediyeye kamulaştırma zorunluluğu doğurmaktadır.

Çocuk bahçesi ve oyun alanının bulunduğu taşınmazların özel mülkiyete konu olması ve 1999 yılındaki imar planı kapsamında konut alanı olarak planlanması sebebi ile; 1064m<sup>2</sup>'lik çocuk bahçesi ve oyun alanının ya kamulaştırılması ya da Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesine uygun olarak başka bir alana taşınması gerekmektedir.

1274 ada 5-6-7-8 parsellerin bulunduğu bölgenin imar planı ile kadastral durumu incelendiğinde; 1274 adanın doğusunda, 1363 ada ile 1531 adanın da arasında yer alan tescil harici alanın bulunduğu tespit edilmiştir. Tescil harici alan üzerinde halihazır durumda da yapı bulunmamakla beraber özel mülkiyete de konu değildir. Bu sebeple; 1274 ada 5-6-7-8 parsellerin kamulaştırılması yerine 1274 ada 5-6-7-8 parseller ile aynı bölgede yer alan tescil harici alan üzerine taşınarak hem yönetmeliğe uygun dosya hazırlanması sağlanacak hem de Kapaklı Belediyesi'nin kamulaştırma külfeti ortadan



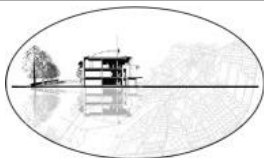
kaldırılacaktır. Söz konusu tescil harici alanın yüzölçümü de mevcuttak çocuk bahçesi ve oyun alanının yüzölçümünden fazla olup tescil harici alanın park alanına çevrilmesiile sosyal donatı alanı oranını da artıracaktır.

| Fonksiyon               | Mecut Plan             |          | Öneri Plan             |         |
|-------------------------|------------------------|----------|------------------------|---------|
|                         | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%) | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran(%) |
| <b>Çocuk Oyun Alanı</b> | 1.064m <sup>2</sup>    | %14      | 0                      | 0       |
| <b>Konut Alanı</b>      | 4.816m <sup>2</sup>    | %61.8    | 4.023 m <sup>2</sup>   | %76,35  |
| <b>Park Alanı</b>       | 0                      | 0        | 1.857 m <sup>2</sup>   |         |
| <b>Toplam</b>           | 5.880 m <sup>2</sup>   | %100     | 5.880 m <sup>2</sup>   | %100    |

*Plan Değişiklik Sınırı İçerisindeki Fonksiyonların Yüzölçümleri*

Yukarıda yüzölçümlerin ve oranların açıklandığı tablo incelendiğinde; çocuk bahçesi ve oyun alanı oranının artırıldığı ve konut alanının yüzölçümünün de azaltıldığı görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-8.maddesinde "Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır." şeklinde hüküm yer almakta olup plan değişikliğinin parsel bazında hazırlanamayacağı ancak ada bütünü de hazırlanacağı belirtilmiştir. Ayrıca ada bütünüde hazırlanan imar plan değişikliğinde metrekare artışının yapılacağı da belirtilmektedir. Bu kapsamda; imar plan değişikliği 1274 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parselleri kapsayacak şekilde ada bütünüde hazırlanmış olup 1274 ada 1-2-3-4-9-10-11-12 parsellere yönelik imar planı kapsamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Sadece kanun maddesinin gereği yerine getirilerek ada bütünüde imar plan değişiklik dosyası hazırlanabilmesi amacı ile plan değişiklik sınırı içerisine dahil edilmiştir.

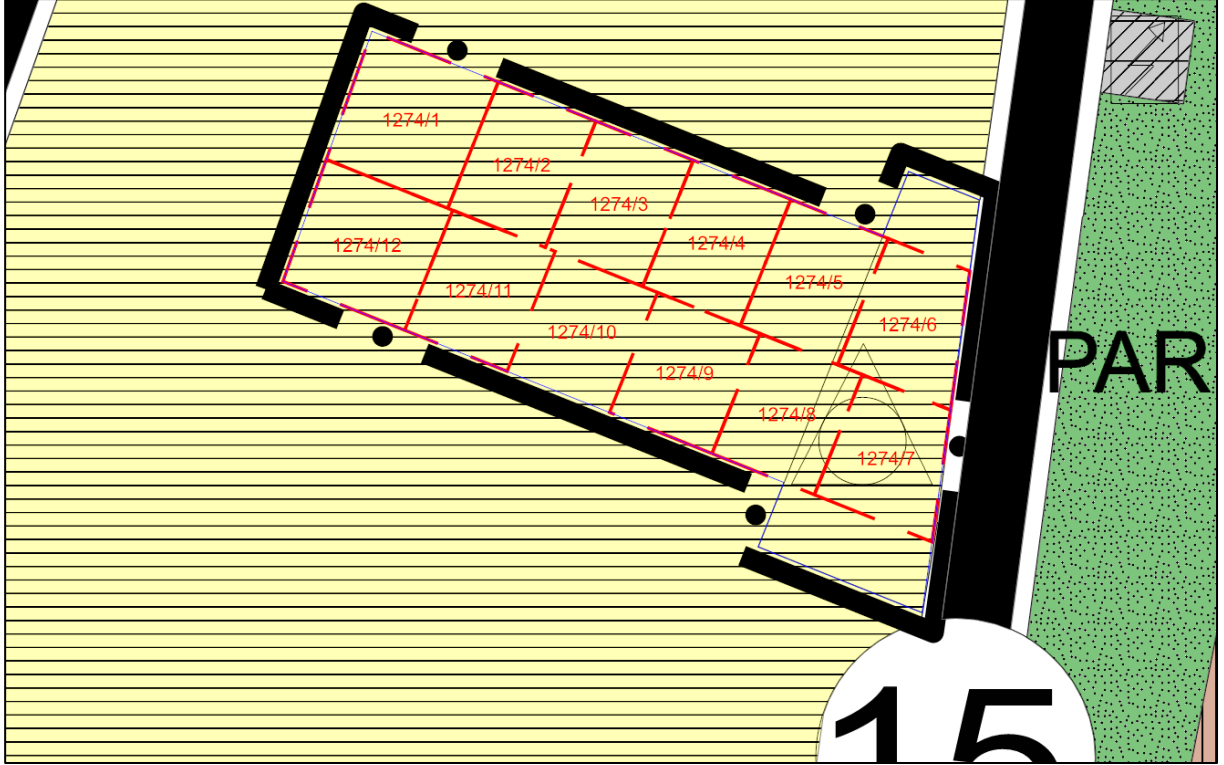




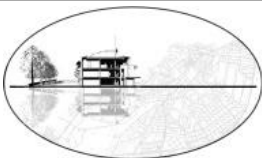
## 8. PLAN KARARLARI

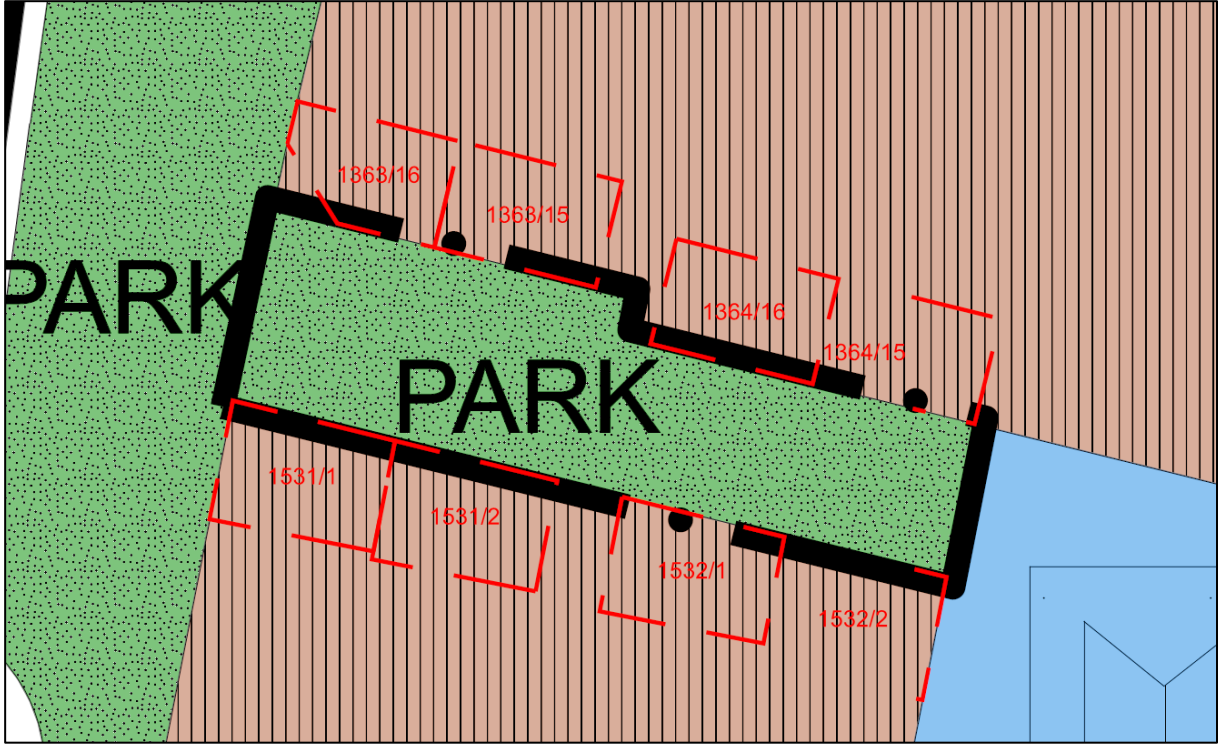
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinde;

- 1274 ada 5-6-7-8 parseller üzerindeki çocuk bahçesi ve oyun alanının 1363 ada 1531 ada arasında yer alan tescil harici alan üzerine park alanı olarak taşınması, 1274 ada 5-6-7-8 parsellerin de orta yoğunluklu gelişme konut alanına çevrilmesi amaçlanmıştır.



*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi*

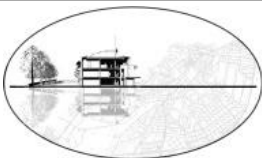




*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi*

## 9. PLAN NOTLARI

- ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLE BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.





**TEKİRDAĞ İLİ, KAPAKLI İLÇESİ  
KAPAKLI/ATATÜRK MAHALLESİ**

**1274 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 PARSELLER İLE  
YERLİ HARİCİ ALANA İLİŞKİN  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**GÖSTERİM**

**PLANLARA SINIRLARI**  
PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI  
MÜLKİYET SINIRI

**KARAYOLLARI**  
(10) İMAR YOLU (TAĞİT YOLU)

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**  
PARK ALANI  
MEVDAN KONTU ALANI (ORTA)

**KONUT ALANLARI**  
MEVDAN KONTU ALANI (ORTA)

**PLAN NOTLARI**  
ZEMİN ETİDÜĞÜ YAPILMADAN İNŞAAT RÜHSATI VERİLEMEZ.  
PLAN KARŞISINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÖRÜKLÜKTE  
OLAN YERİNDEN İLİ KARNALI İLÇESİ İYİ HAYAT İMAR PLANI  
NOTLARI İLE BAĞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE  
İLİ İMAR VE YÖNETİMLİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.