



T.C.

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

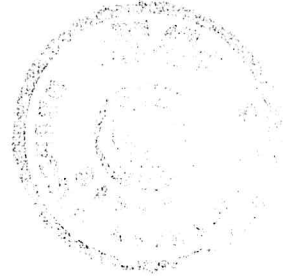
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İLAN

Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1107, 1108, 1109, 1110 adalar ile 3043 parsel ile ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarihli 812 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 17.06.2022 tarihinden itibaren bir ay süre ile Kapaklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Kapaklı Belediyesi resmi internet sitesinde ve ilgili muhtarlık panosunda 21.06.2022 tarihinden itibaren askıya çıkartılmıştır. **İLAN OLUNUR**

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI





TEKİRDAĞ İLİ
KAPAKLI İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ
1107-1108-1109 VE 1110 ADALARA İLİŞKİN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
ŞEKİLLER DİZİNİ	ii
TABLolar DİZİNİ.....	ii
GİRİŞ.....	1
1.1.PLANLAMA ALANININ TANIMI	1
1.2.PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ	2
1.3.YASAL DAYANAK	3
2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ	4
2.1.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	4
2.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU	5
2.3. PLANLAMA ALANI İLÇESİ ÜST ÖLÇEKLİ YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	7
3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1.SONUÇ	15
4.PLAN NOTLARI	16

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1:Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü	1
Şekil 2:Planlama Alanı ve Orman Alanları Yakın Uydu Görüntüsü	2
Şekil 3:Plan Değişikliğine Konu Alanın Yakın Çevre Analizi.....	4
Şekil 4:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	6
Şekil 5:Planlama Alanı'nın Yer Aldığı İlçe Yakın Çevre Analizi.....	7
Şekil 6:Bölgenin Genel Karakteri ve Temel Eğilimleri	8
Şekil 7:Bölge İçi Gelişim Koridoru ve Odakları.....	9
Şekil 8:Bölge İçi Gelişim Koridoru Fonksiyonları	10
Şekil 9:İnceleme Alanı Meri Nazım İmar Planı Durumu	11
Şekil 10:İnceleme Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği	12

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	5
Tablo 2:Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri Plandaki Fonksiyon Dağılımı.....	12
Tablo 3:Plan Değişikliğine Konu Alanın Fonksiyon Dağılımı.....	13
Tablo 4:Planlama Alanının Meri Plan-Plan Değişikliği Alansal Olarak Karşılaştırmaları.....	15

GİRİŞ

1.1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Tekirdağ ili Kapaklı ilçesinde yer almakta olup, ilçenin kuzeyinde Saray ilçesi, güneyinde Çerkez ilçesi ve batısında Ergene ilçesi yer almaktadır. Kapaklı ilçesi sınırları içerisinde 14 mahalle bulunmaktadır. İlçenin 2020 yılı nüfusu 124.609 kişi olup, en fazla nüfusa sahip olan mahalleler %26,39'luk oranla Cumhuriyet mahallesi, %25,17'lik oranla Atatürk ve %13,84'lük oranla Bahçelievler Mahallesi'nin öne çıktığı görülmektedir.



Şekil 1:Planlama Alanı Uzak Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan Cumhuriyet mahallesinde yer almakta olup mahallenin 2020 yılı nüfusu 32.886 kişidir.

Değişikliğe konu alan 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planında F19-B-20-B paftasını kapsamaktadır.



Şekil 2:Planlama Alanı ve Orman Alanları Yakın Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan mevcutta Cumhuriyet mahallesinde doğu- batı yönlü olarak Hidayet sokak ile Turan Çeken sokak arasında, kuzey-güney yönlü ise Mithatpaşa Caddesi ile Tahtacılar sokak arasında kalmaktadır.

1.2.PLANIN AMACI VE GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliği yapılan alan Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi tarafından 09.09.2014 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı üzerinde hazırlanmıştır. Değişiklik yapılan alanın mevcut durumda dağınık bir yerleşim özelliği gösteren konut alanlarından ve bir kısmı orman alanlarından oluştuğu görülmektedir.

09.09.2014 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda 1108-1109 ve 1110 adada yer alan parsellerin bir kısmı konut alanında bir kısmı ise orman alanında olup ancak orman vasfını yitiren 2B alanı olarak yer almaktadır.

Tekirdağ Orman İşletme Müdürlüğü'ne bağlı Çerkezköy Orman İşletme Şefliği tarafından yapılan incelemede 1107 ada 1 parselin, 1108 ada 11-12-13-14-15-16 parsellerin bir kısmı, 1109 ada 1-11 parselin bir kısmı ile 15-16 parselin tamamı orman vasfında olup 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2 inci maddesinin B bendi kapsamında; *'31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları orman sınırları dışına çıkartılır.'* Gerekçesi doğrultusunda orman alanı vasfından 2B arazisi vasfına getirilmiştir.

Kanun kapsamında orman vasfı niteliğini yitiren alanların mülkiyeti devlete ait ise Hazine adına, şahıs mülkiyetinde ise bu şahıslar adına tapuda işlemleri yapılır. Söz konusu parsellerden bazıları halen satış aşamasında olup ilgili kurum tarafından işlemlerine devam edilmekte olup plan değişikliğinin hazırlanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığından plan değişikliği hazırlanmıştır.

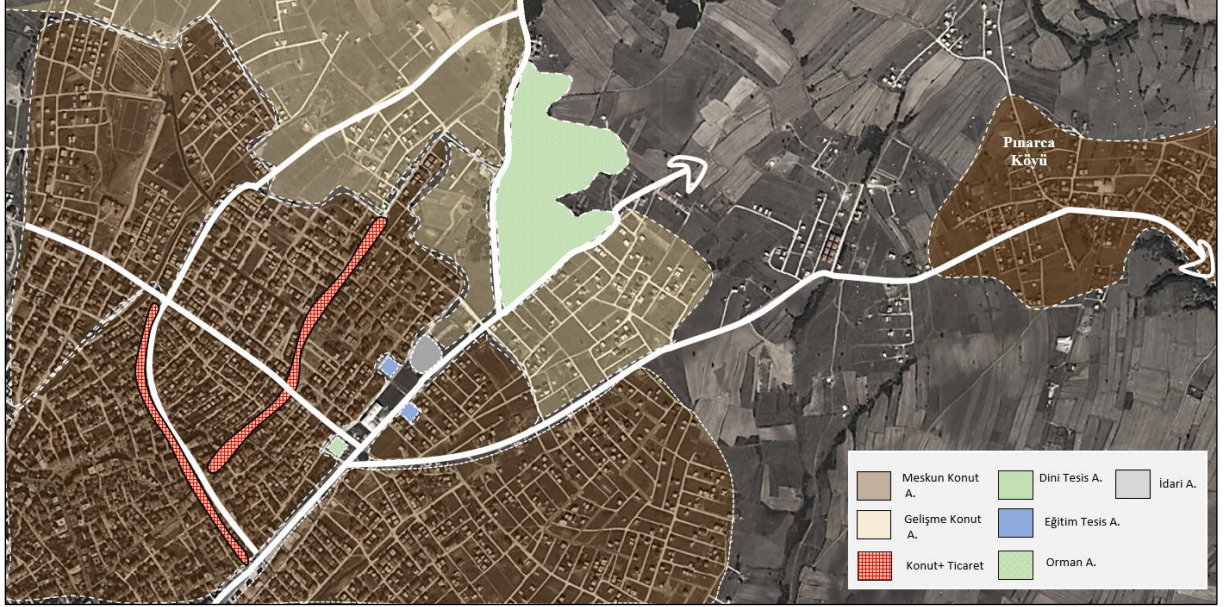
1.3.YASAL DAYANAK

Tekirdağ Orman İşletme Müdürlüğü tarafından verilen uygun görüşe göre plan yapım sürecinde yasal dayanak 04.06.2014 tarih ve 29030 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.ncı maddesinin birinci fıkrasına göre; *'plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.'* gerekçesi doğrultusunda plan yapım sürecinde plan değişiklikleri yapılabilir.

Plan yapım sürecinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri gereği çalışma yapılmıştır. Plan paftaları ve raporları, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2'nci maddesine dayanılarak hazırlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen tanımlar, esaslar, standartlara uygun olarak hazırlanmış olup plan çalışması kapsamında konusu ve ilgisine göre diğer kanun ve yönetmelik hükümleri de dikkate alınmıştır.

2.PLANLAMA ALANI GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1.PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ANALİZİ



Şekil 3:Plan Değişikliğine Konu Alanın Yakın Çevre Analizi

Planlama alanı yakın çevre analizine bakıldığında alanın güneyinde ve kuzey batısında gelişme konu alanının yer aldığı, alanın batısında ise mevcut konut alanlarının yer aldığı görülmektedir. Mithatpaşa caddesinden Pınarca köyüne devam eden Faruk Ilgaz caddesi ile Yıldız caddesi ve Nilgün sokak aksı I. Derece yol niteliğindedir. Mithatpaşa caddesinden tarlalara giden yol ile Şehit Er Mehmet Coşkun sokak ise II. Derece yol niteliğine sahiptir. Konut+Ticaret aksı ise Vatan caddesi ile Yıldız caddesinde olup Kapaklı Müftülüğü ve eğitim tesis alanları planlama alanı yakınında yer almaktadır.

2.2.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

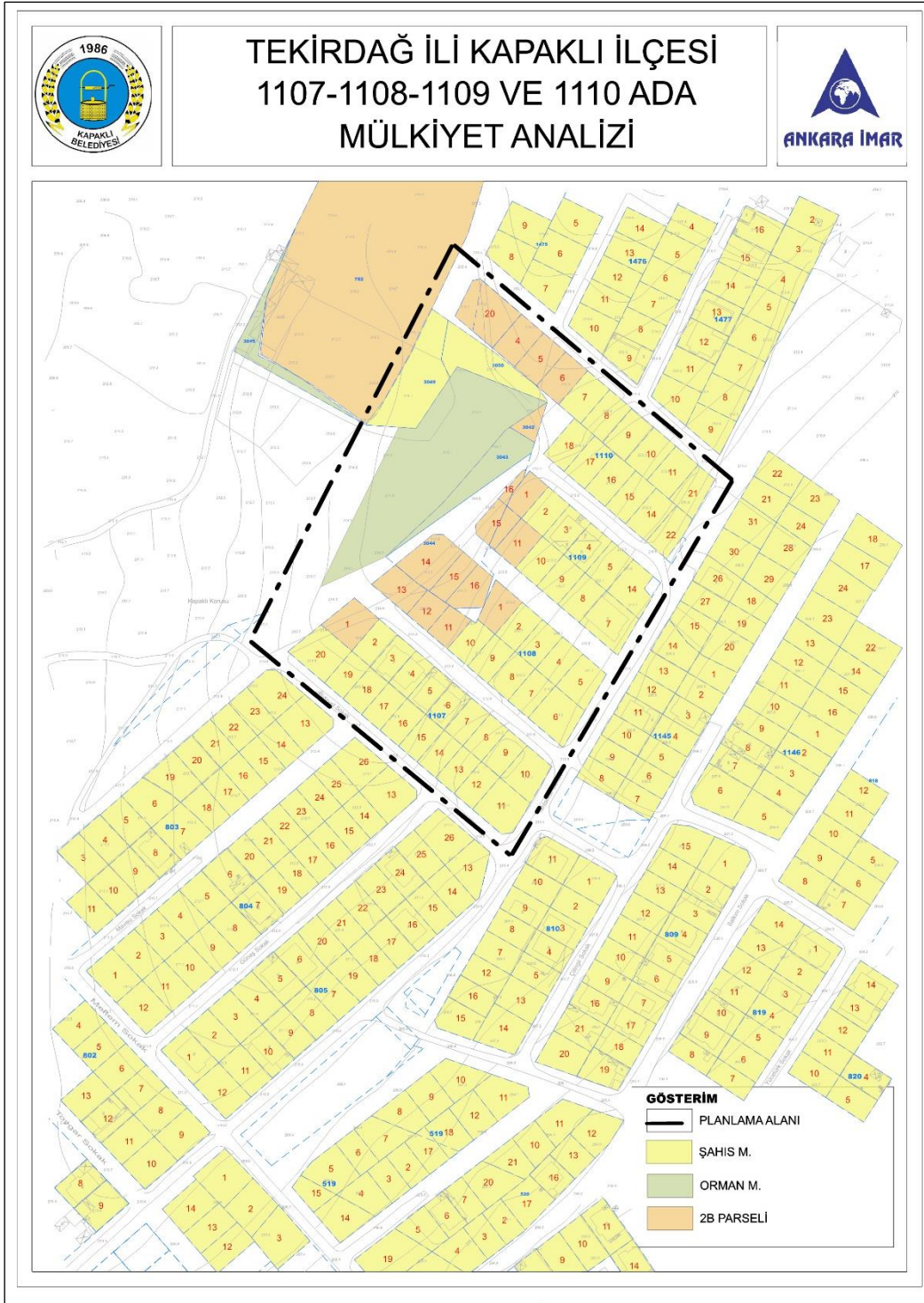
Planlama alanı içerisinde Şahıs, Orman ve Orman vasfını yitirip 2B arazisi mülkiyetine sahip parseller yer almaktadır.

Tablo 1:Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

Mülkiyet	Alan	Oran (%)
Şahıs	14.384,92	62,78
Orman	4.088,38	17,84
Orman Mülkiyetinden 2B Mülk. (Hazine)	4.439,8	19,38

Kaynak: Kapaklı Belediyesi

Değişikliğe konu parsellerin yer aldığı yapı adasında parseller alansal büyüklükleri bakımından incelendiğinde %62,78’lik oranla en fazla şahıs parsellerinin olduğu görülmektedir. Bunu takip eden sırada ise %19,38’lik oranla orman mülkiyetinde olup vasfını yitirerek 2B arazi haline dönüşmüş parseller gelmektedir.

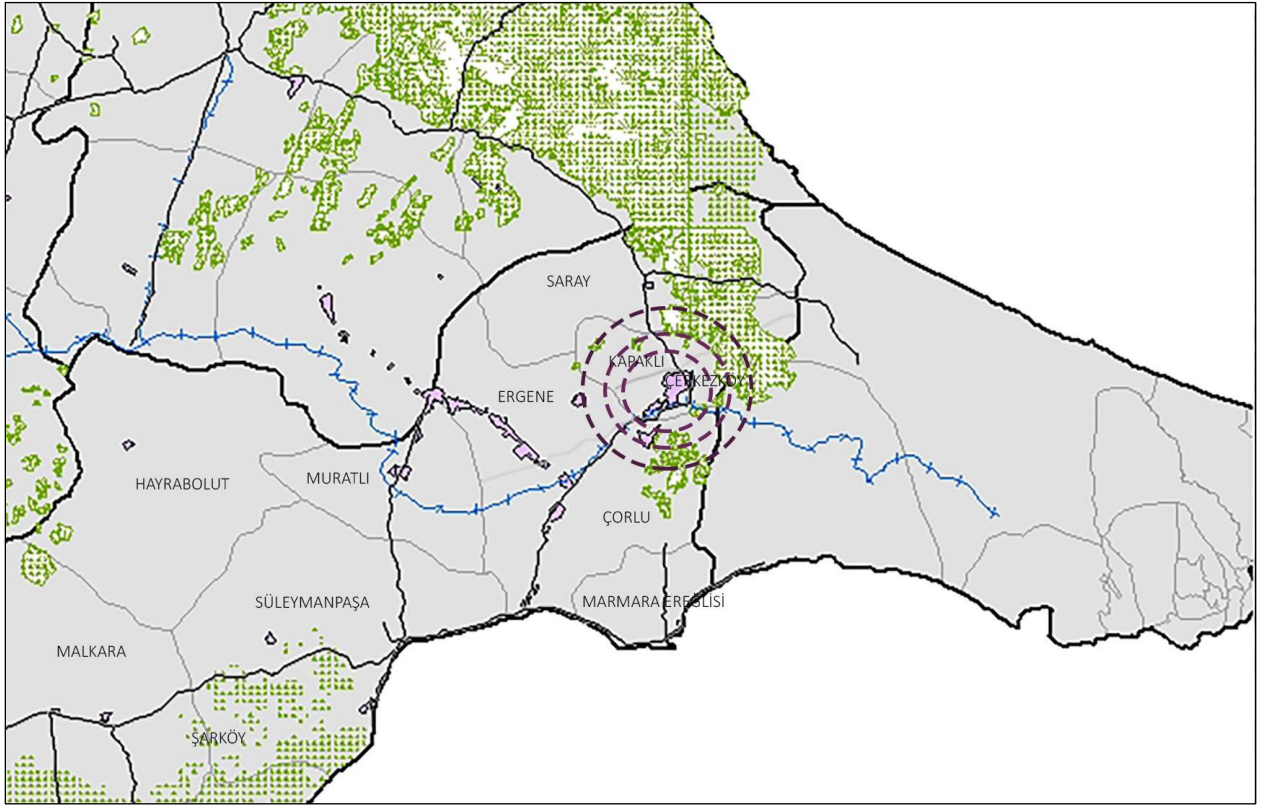


Şekil 4: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

2.3. PLANLAMA ALANI İLÇESİ ÜST ÖLÇEKLİ YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

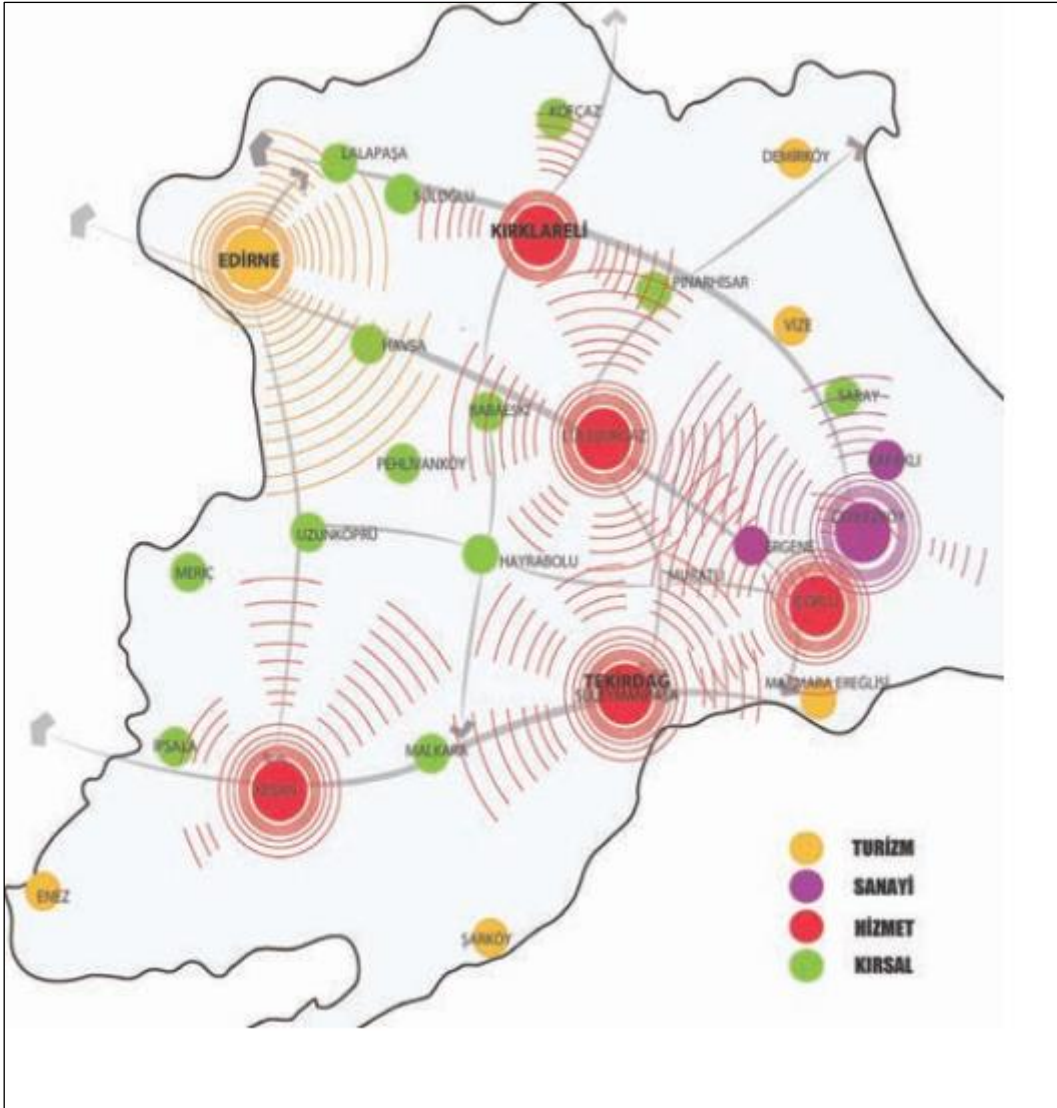
Planlama alanı yakın çevre analizi yapılırken üst ölçekli planlarda ilçenin genel durumuna bakılarak analiz çalışması yapılmıştır.

Tekirdağ ili toplam sanayi işletmesi içerisinde %2'lik bir oranla sanayisi en gelişmiş onuncu il olarak karşımıza çıkmaktadır. Ergene-Çorlu-Çerkezköy aksında etkin rol oynayan sanayi tesisleri Tekirdağ ilini sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından oldukça olumlu yönde etkilemektedir.



Şekil 5: Planlama Alanı'nın Yer Aldığı İlçe Yakın Çevre Analizi

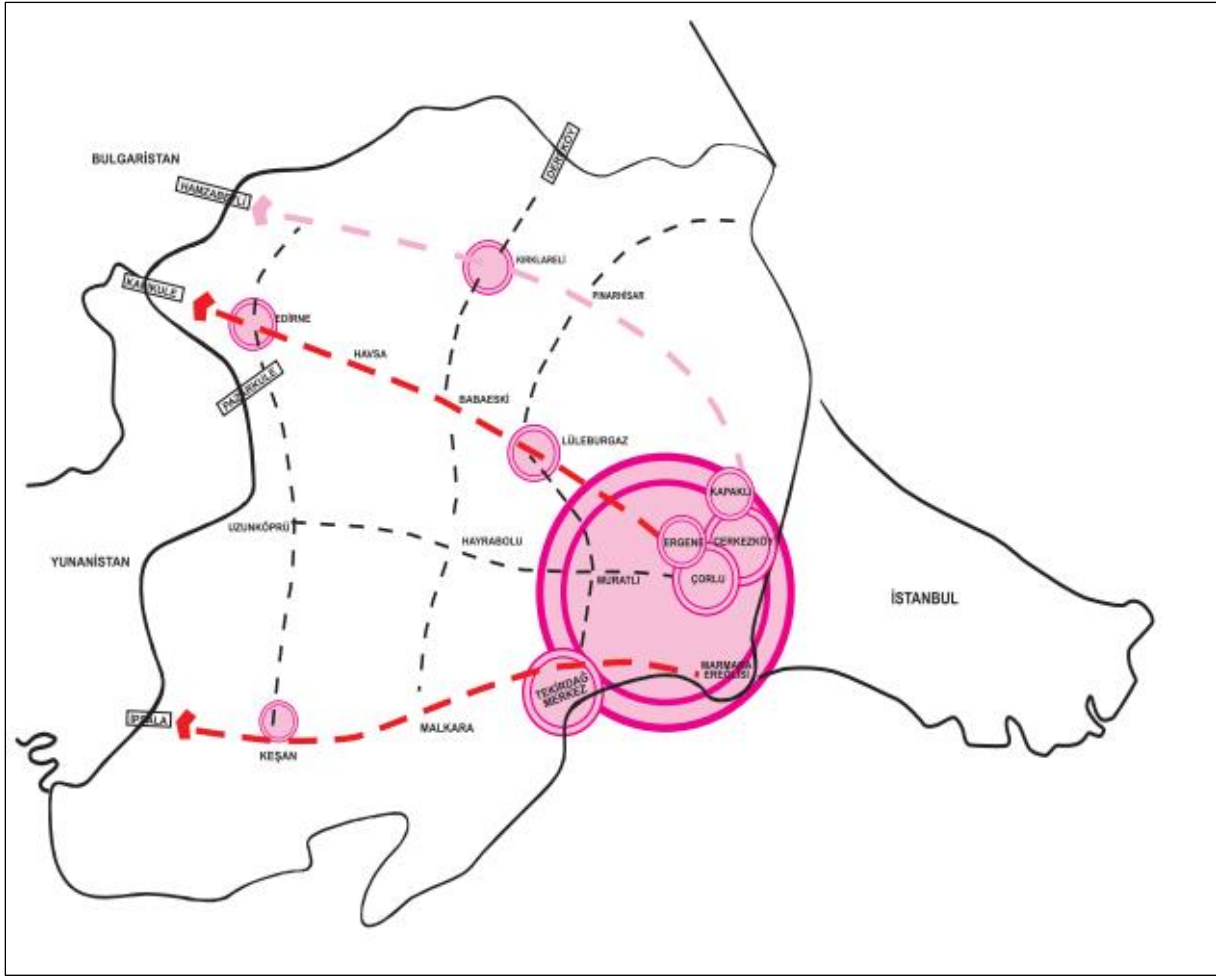
Planlama alanımızın yer aldığı Kapaklı ilçesi Çerkezköy ilçesine 6 km uzaklıkta olup ilçe ekonomik açıdan Çerkezköy ilçesi ile yakın ilişkiye sahiptir.



Şekil 6:Bölgenin Genel Karakteri ve Temel Eğilimleri

Kaynak: Trakya Kalkınma Ajansı, 2020

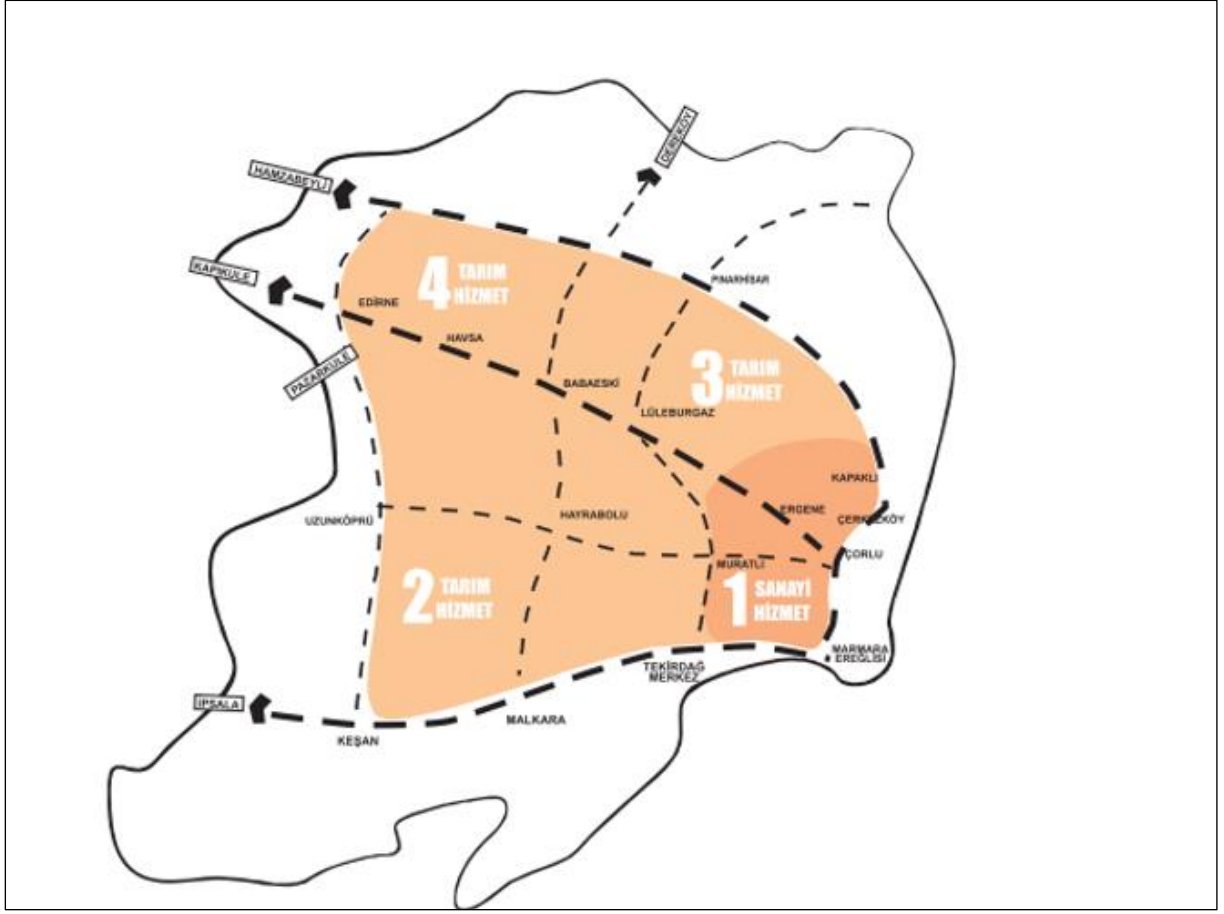
Planlama alanımızın bulunduğu Kapaklı ilçesi de ilde etkin rol oynayan imalat sanayi aksına destek vererek ilçede sanayi alt kümelenmesi görülmektedir.



Şekil 7:Bölge İçi Gelişim Koridoru ve Odakları

Kaynak: Trakya Kalkınma Ajansı, 2020

Trakya Bölge Planı raporuna göre; Trakya Bölgesinin doğal gelişim koridoru; İstanbul-İpsala ve İstanbul-Kapıkule karayolları ortasında bulunmaktadır. Bu koridorlar üzerinde yer alan Çorlu, Çerkezköy, Ergene, Kapaklı, Süleymanpaşa, Lüleburgaz ve Keşan ilçeleri ise birer Bölge içi gelişim odağı olarak ortaya çıkmaktadır.

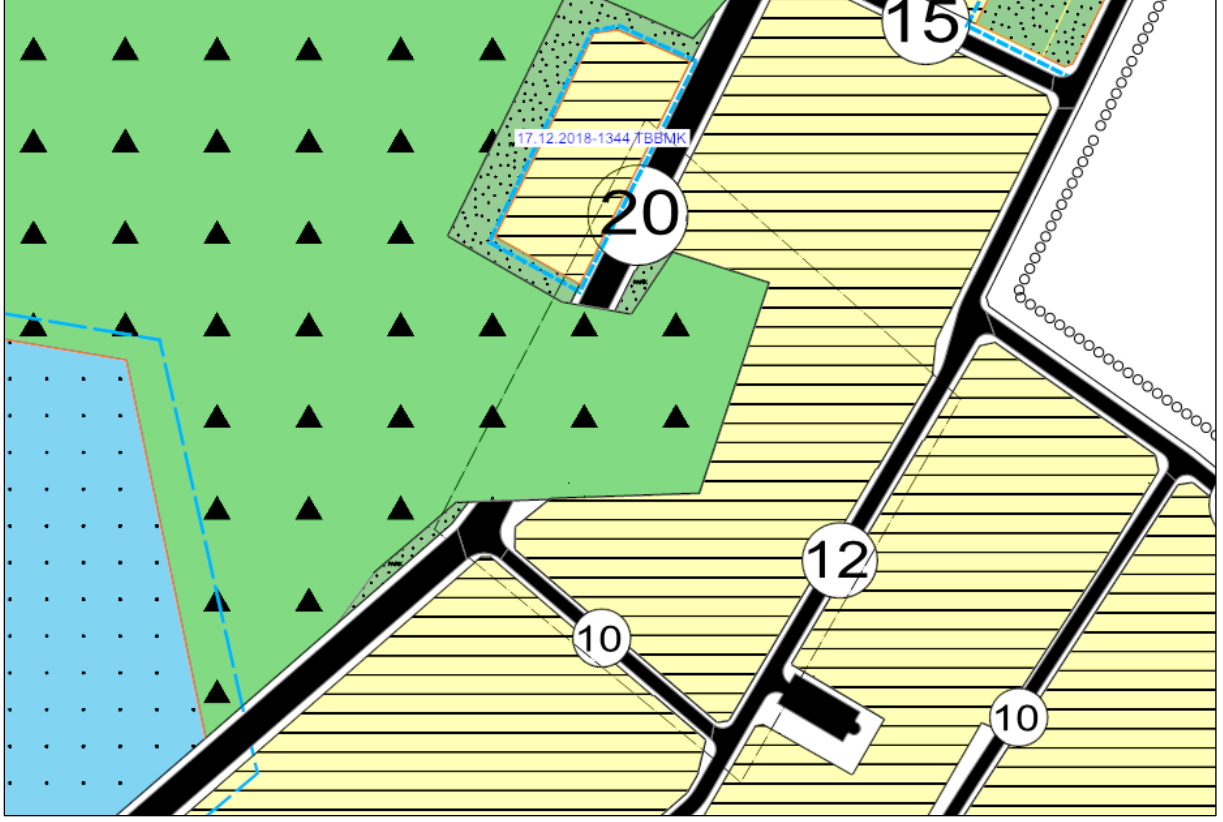


Şekil 8:Bölge İçi Gelişim Koridoru Fonksiyonları

Kaynak: Trakya Kalkınma Ajansı, 2020

Trakya Bölge Planı raporuna göre; Çorlu-Çerkezköy-Kapaklı ve Ergene ilçeleri ile Marmara Ereğlisi, Tekirdağ, Muratlı ve Lüleburgaz ilçeleri arasında kalan kısım birinci gelişim alanı olarak belirlendiği görülmektedir.

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



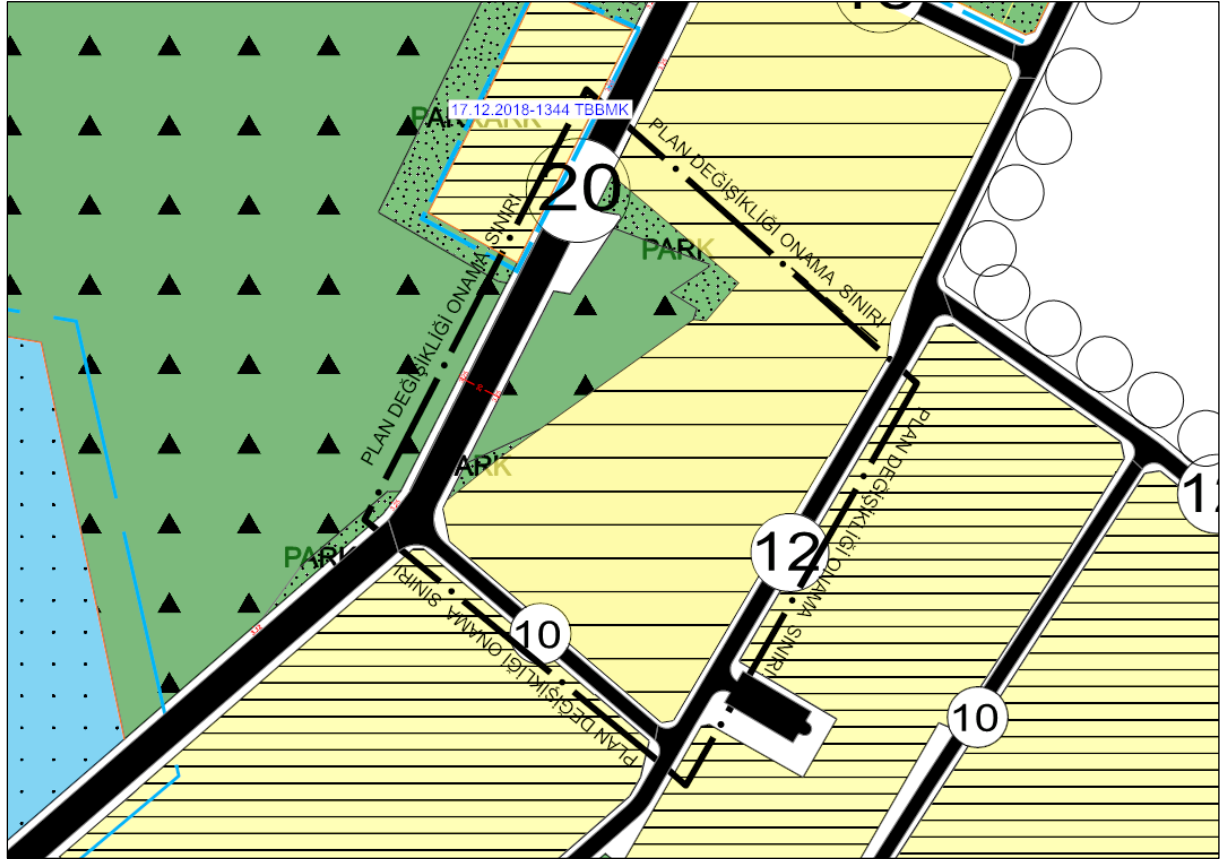
Şekil 9:İnceleme Alanı Meri Nazım İmar Planı Durumu

Kaynak: Kapaklı Belediyesi

Tablo 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Meri Plandaki Fonksiyon Dağılımı

Fonksiyon	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	18.425,475	69,10
Park Alanı	235,463	0,88
Orman Alanı	7.516,371	28,19
Yol	486,464	1,82
Toplam	26.663,773	100

Değişikliğe konu alanın meri plan durumuna bakıldığında %69,10'luk oranla en fazla konut alanı olduğu, bunu takip eden sırada %28,19'luk oranla orman olan alanların olduğu görülmektedir.



Şekil 10: İnceleme Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği

Tekirdağ Orman İşleri Müdürlüğü'nden gelen görüşte; orman kadastrouna bağlı olarak orman alanı planda düzeltilmiştir. Alan ve yakın çevresine hizmet edecek şekilde park alanı planlanmıştır.

Parçacıl ve etkin kullanıma sahip olmayan park alanları yeniden düzenlenerek mahalle ölçeğinde komşuluk birimine hizmet edecek şekilde düzenli ve kullanılabilir park alanı oluşturulmuştur. Alanı çevreleyen yollarda herhangi bir değişiklik yapılmamış ve alanın kuzey batısından 10 m, kuzeydoğusundan 10 m, güneyinden 12 m, kuzeyinden 20 m genişliğinde metre taşıt yolu geçmektedir.

Tablo 3: Plan Değişikliğine Konu Alanın Fonksiyon Dağılımı

Fonksiyon	Alan (m ²)	Oran (%)
Konut Alanı	20.733,708	77,76
Park Alanı	1.155,265	4,33
Orman Alanı	4.167,103	15,63
Yol	607,697	2,28
Toplam	26.663,773	100

Plan değişikliği ile konut alanı 2,07 ha, orman alanı 0,41 ha, park alanı 0,11 ha olarak planlanmıştır.

3.1.SONUÇ

Tablo 4:Planlama Alanının Meri Plan-Plan Değişikliği Alansal Olarak Karşılaştırmaları

Fonksiyonlar	Meri Plan Büyüklük (²)	Plan Değişikliği Durumu Büyüklüğü (²)	Değişim (m ²)
Konut Alanı	1.8425,475	2.0733,708	2.308,233
Park Alanı	235,463	1.155,265	919,802
Orman Alanı	7.516,371	4.167,103	-3.349,268
Yol	486,464	607,697	121,233
Toplam	26.663,773	26.663,773	-

Plan değişikliği sonucunda konut alanında 2.308,233 m² artış olurken, park alanında 919,802 m² artış ve orman alanında 3.349,268 m² azalış olduğu görülmektedir.

4.PLAN NOTLARI

1-KAPAKLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

2-PARSEL BAZINDA JEOLojİK ETÜT YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3-BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:812	Karar Tarihi	:08/06/2022
Karar Dönem	:2022/Haziran	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:11/05/2022	Evrak No	:151632
Talep Eden Birim	:İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:İMAR PLANI ONAYI		

KARAR

TALEP:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.05.2022 tarih ve 151632 sayılı yazısı ile Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1107, 1108, 1109, 1110 adalar ile 3043 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması Kapaklı Belediye Başkanlığınca istenmektedir.

Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Orman Alanı", "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" ve "Park" kullanımına sahip taşınmazların kullanım fonksiyonlarının kendi içerisinde yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

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, Cumhuriyet Mahallesi, 1107, 1108, 1109, 1110 adalar ile 3043 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması talebinin kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir."

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 Komisyon Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 08 Haziran 2022 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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

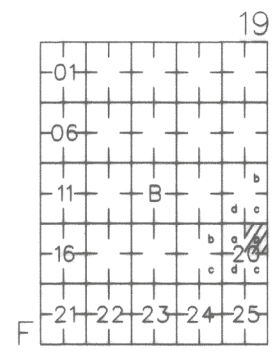

Kadir ALBAYRAK
Büyükşehir Belediye Meclisi
Başkanı

Erhan BAŞTAK

Katip

Gökay KELEŞOĞLU

Katip



KAPAKLI (TEKİRDAĞ) F19-b-20-b

F19-b-15-c

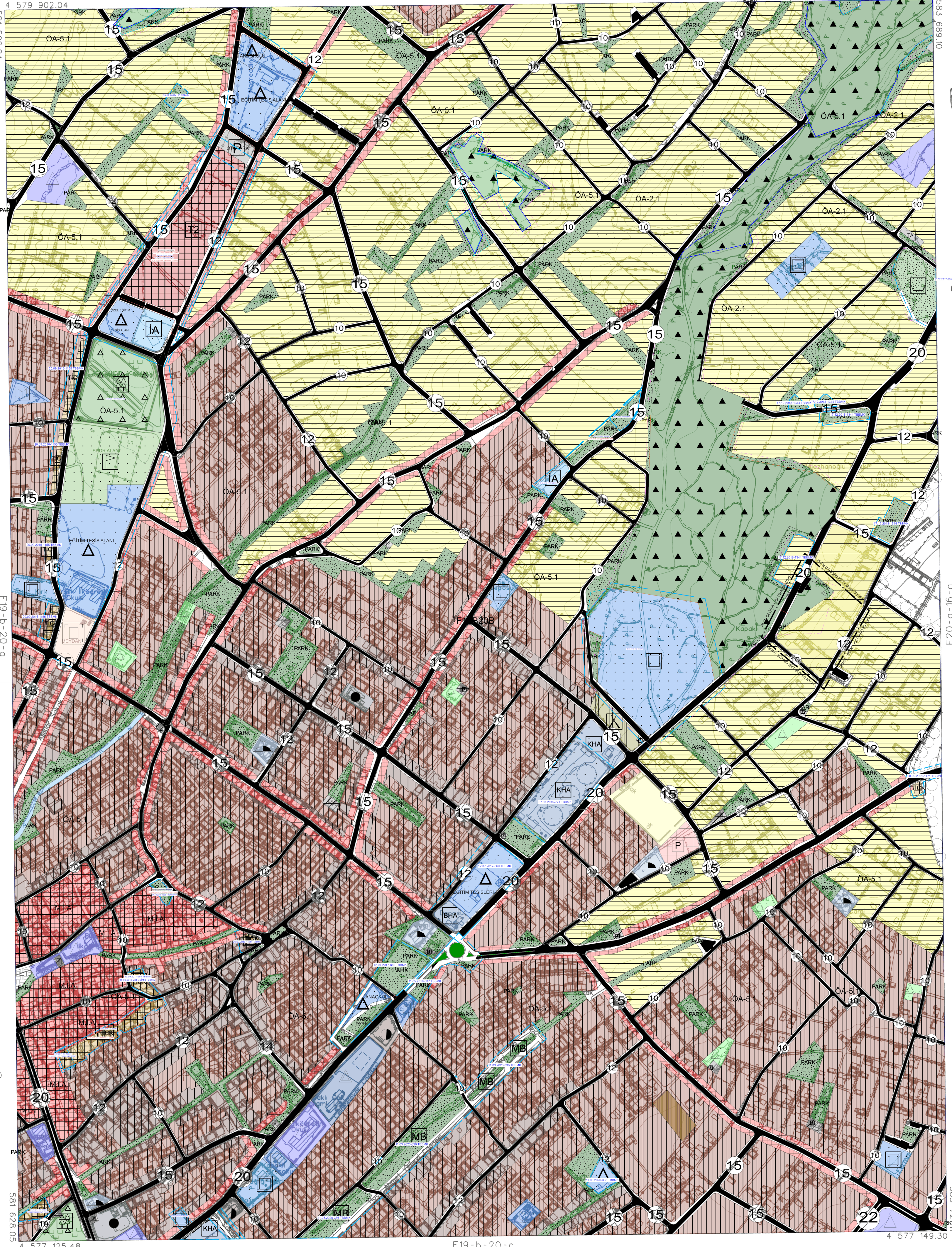
4 579 925.86

İTRF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0
EPOĞUNDA MÜTEAHHİT ANKARA İMAR
PLANLAMA HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.TARAFINDAN
YAPILAN 15 ADET HALHAZIR HARİTA
ONANMIŞTIR.

27/03/2013



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
AHMET AVSAR ŞİMŞEK
MEKANSAL PLANLAMA DAİRESİ BAŞKAN V.



PAFTA:HAZİRAN 2012 YILINDA ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARI İLE FOTOĞRAMETRİK
YÖNTEMLE ÜRETİLMİŞ OLUP,BİNALAR ÇATI SINIRLARINDAN ÇİZİLMİŞTİR.

1:5000

MÜTEAHHİT : ANKARA İMAR PLANLAMA HARİTA İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

KAPAKLI F19-b-20-b
(TEKİRDAĞ)



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:797	Karar Tarihi	:08/06/2022
Karar Dönem	:2022/Haziran	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:10/05/2022	Evrak No	:151556
Talep Eden Birim	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		

KARAR

TALEP:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 10.05.2022 tarih ve 151556 sayılı yazısı ile Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması Kapaklı Belediye Başkanlığınca istenmektedir.

Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Eğitim Alanı", "Park" ve "İmar Yolu" kullanımına sahip taşınmazların kullanım fonksiyonlarının kendi içerisinde yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

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, Cumhuriyet Mahallesi, 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması talebinin kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir."

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 Komisyon Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 08 Haziran 2022 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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



Erhan BAŞTAK

Katip

Gökay KELEŞOĞLU

Katip



T.C.
TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No	:798	Karar Tarihi	:08/06/2022
Karar Dönem	:2022/Haziran	Birleşim/Oturum	:1/1
Evrak Tarihi	:10/05/2022	Evrak No	:151616
Talep Eden Birim	:İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı		
Konu	:PLAN DEĞİŞİKLİĞİ		

KARAR

TALEP:

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 10.05.2022 tarih ve 151616 sayılı yazısı ile Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması Kapaklı Belediye Başkanlığınca istenmektedir.

Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında, mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Anaokulu Alanı", "Park" ve "İmar Yolu" kullanımına sahip taşınmazların kullanım fonksiyonlarının kendi içerisinde yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Konunun, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14 üncü, 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, Cumhuriyet Mahallesi, 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanması talebinin kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir."

Konunun 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) ve 14 üncü, 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 Komisyon Raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 08 Haziran 2022 tarihli toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

KARAR:

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


Kaçır ALBAYRAK
Büyükşehir Belediye ve Meclis
Başkanı

Erhan BAŞTAK

Katip

Gökay KELEŞOĞLU

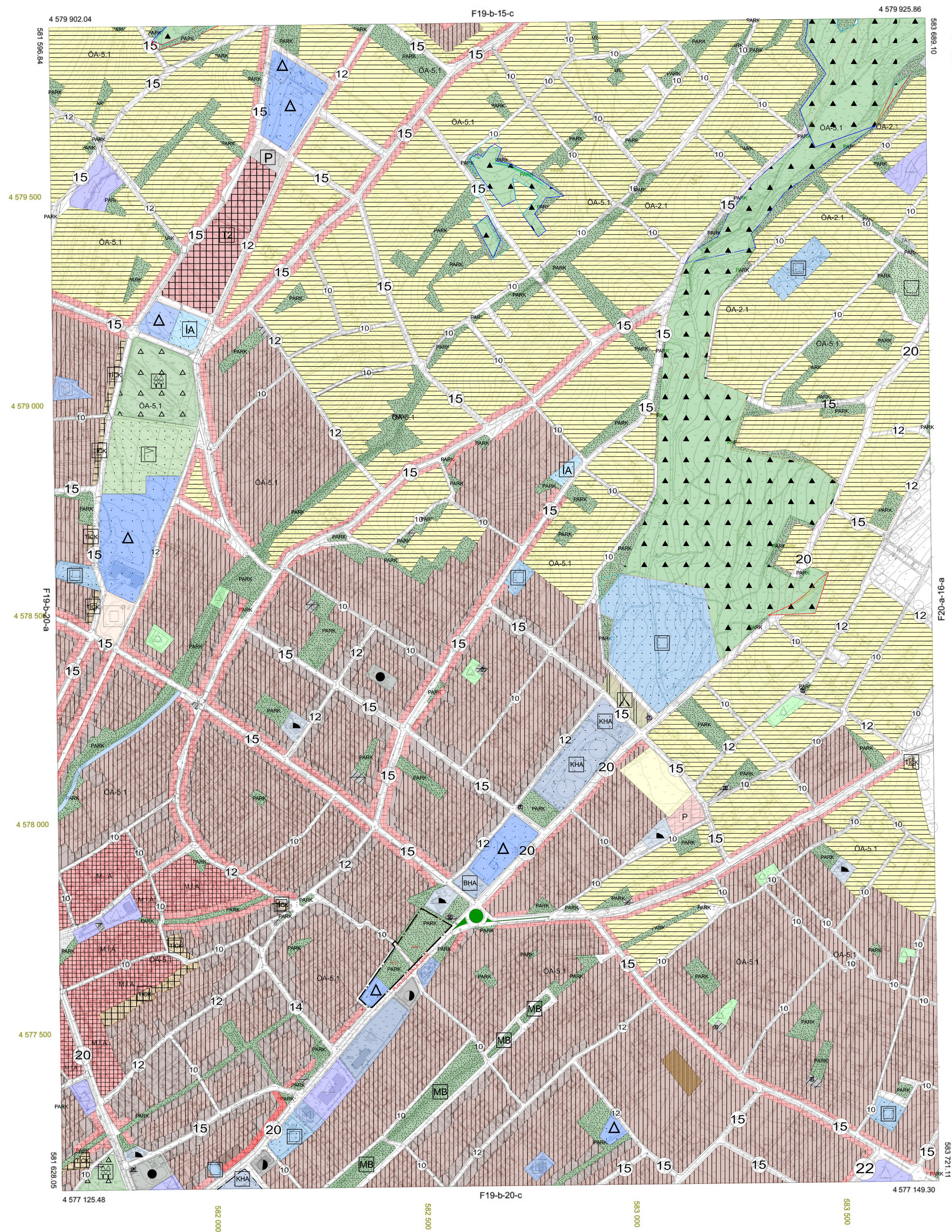
Katip

01				
06				
11		B		
16				
21	22	23	24	25

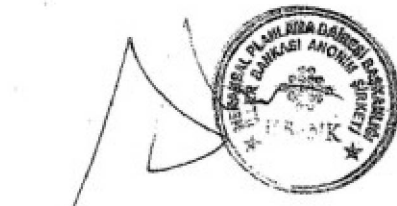
PLAN MÜELLİFİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA MÜLKİYET HATLARI İLE ADA KENARI ÇİZGİSİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI, YOLUN ESAS DOĞRULUSUNU DEĞİŞTİRMEMEK VE ARAÇ TRAFİĞİ İZİNİ DARALTAMAK KOŞULUyla UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN TEKRİFAZ İLİ KAPAKLI İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI NA BAKSA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

F19-b-20-b



İTİF 06 KOORDİNASYON SİSTEMLERİ VE 2006.0
EPİKOĞULMA MÜTEAKİHİ ANKARA MİR
PLANLAMA MAFİTA İNŞAAT MÜHÜRÜSÜK
TÜRKİYE SAKİ VE TİC. LTD. STİ. TARAFINDAN
YAPILAN 123 ADET HALIHAZIR MAFİTA
CHAMİSTIR.



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
AHMET AVSAR ŞİRKETİ
YEREL YATIRIM PLANLAMA OFİSİ BAŞKAN V.

-F19-b-20-b
)

1/5000

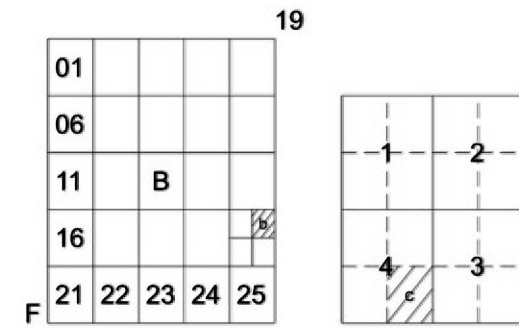
MÜTEAHHİT : ANKARA İMAR PLANLAMA HARİTA İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

[Signature]

İLİ : TEKİRDAĞ
İLÇESİ : KAPAKLI
MAHALLESİ : KAPAKLI
ADA : 460/461
PARSEL : 1/1
PLAN ADI : KAPAKLI MAHALLESİ 460 ADA 1 PAREL İLE
461 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA : F19B20B4C
ÖLÇEK : 1/1000
PIN : -

PLAN MÜELLİFİ

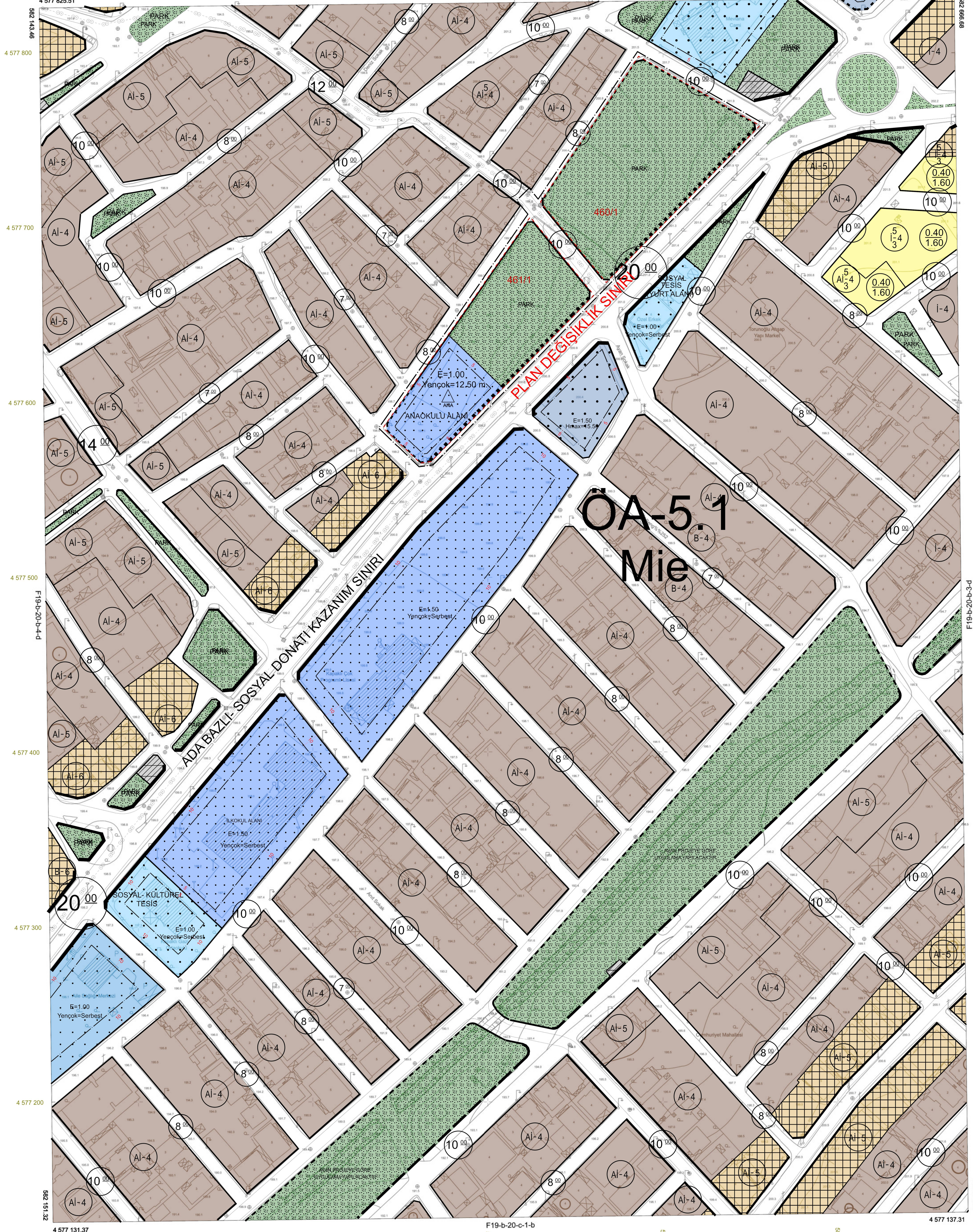
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ



KAPAKLI
(TEKİRDAĞ)
F19-b-20-b-4-c

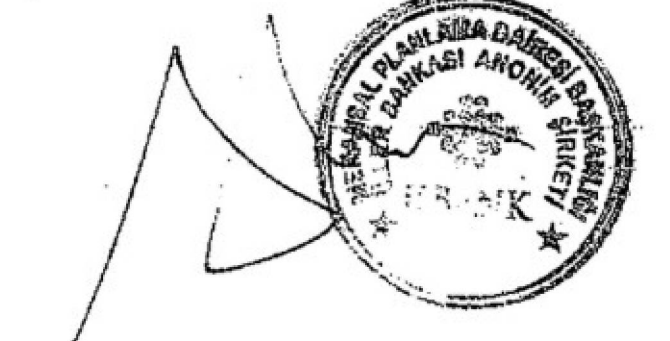
F19-b-20-b-4-b

4 577 831.45



İTİF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0
EPÖDÜNDÜ MÜTEAHHİT ANKARA İMAR
PLANLAMA HARİTA İNŞAAT MÜHENDİSLİK
TÜREM SANLVE TİC.LTD.ŞTİ.TARAFINDAN
YAPILAN 123 ASİT HALHAZER HARİTA
ONANMİSTR.

27/03/2013



İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
AHMET AYVAZ ŞİRKETİ
MEKANSAL PLANLAMA DİREKTÖRÜ ANKARA V.

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KARAYOLLARI

- 20⁰⁰ İMAR YOLU (TAŞIT YOLU)
- 10⁰⁰ İMAR YOLU (TAŞIT YOLU)
- 8⁰⁰ İMAR YOLU (YAYA YOLU)

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- ANAOKULU ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- E=1.00 KAT ALANI KAT SAYISI (KAKS/ EMSAL)
- Yençok=12.50 m. BİNA YÜKSEKLİĞİ

PLAN NOTLARI

- ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA MÜLKİYET HATLARI İLE ADA KENARI ÇİZGİSİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA; YOLUN ESAS DOĞRULTUSUNU DEĞİŞTİRMEK VE ARAÇ TRAFİĞİ İZİNİ DARALTMAMAK KOŞULUYLA UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 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.

1/1000

MÜTEAHHİT : ANKARA İMAR PLANLAMA HARİTA İNŞAAT
MÜHENDİSLİK TÜREM SANLVE TİC.LTD.ŞTİ.

-F19-b-20-b-4-c
0



T.C.

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İLAN

Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 460 ada 1 parsel ve 461 ada 1 parsel ile ilişkin sunulan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.06.2022 tarihli 797 ve 798 sayılı kararlarıyla, Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7(b) maddesi uyarınca onaylanmıştır.

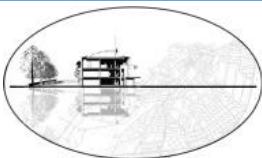
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait plan paftasının ve eklerinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi - İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 17.06.2022 tarihinden itibaren bir ay süre ile Kapaklı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ilan panosunda, Kapaklı Belediyesi resmi internet sitesinde ve ilgili muhtarlık panosunda 21.06.2022 tarihinden itibaren askıya çıkartılmıştır. **İLAN OLUNUR**

KAPAKLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI



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	4
5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	5
6. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ.....	6
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	6
8. PLAN KARARLARI	8

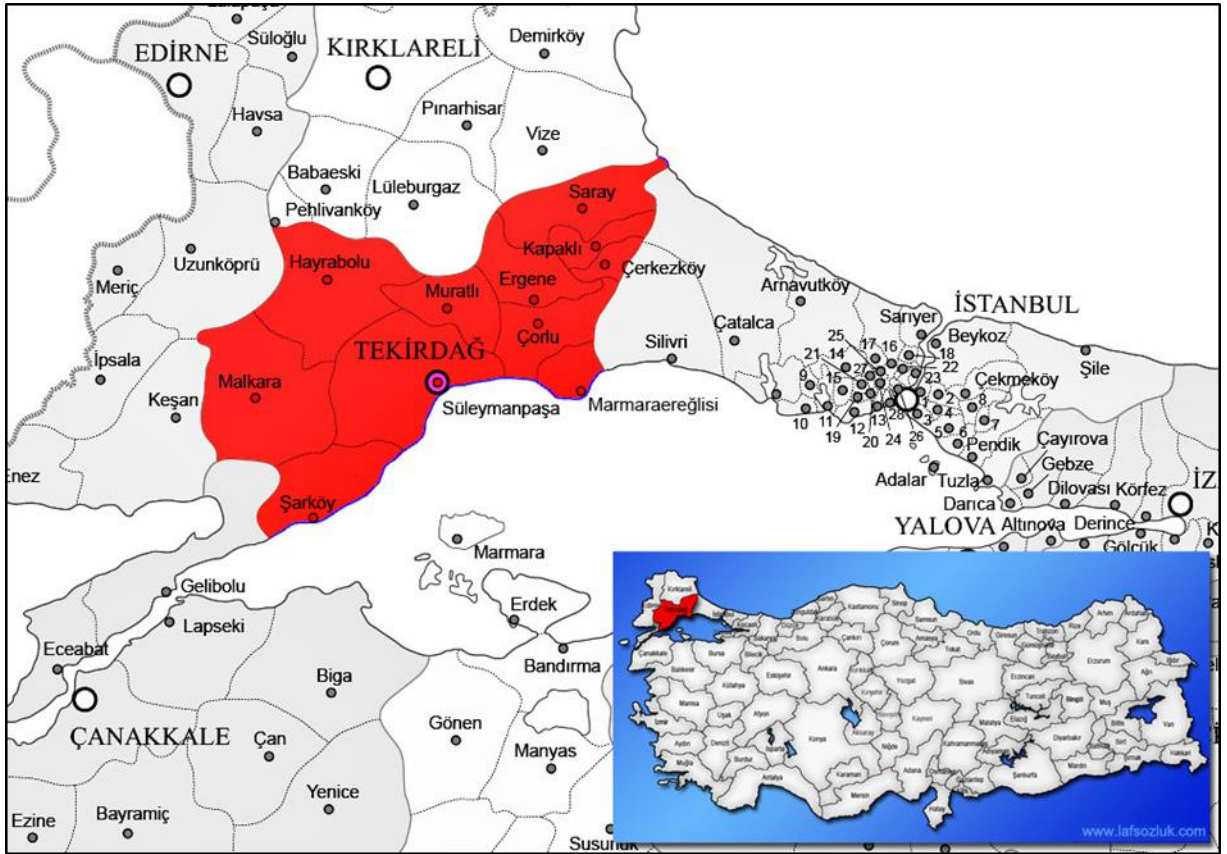


1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

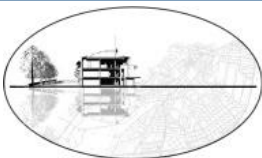
Plan değişikliği önerisi; Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel ile 460 ada 1 parseli kapsamakta olup yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; söz konusu taşınmazlar üzerindeki fonksiyonların yüzölçümleri korunarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanan alan; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi sınırı içerisinde yer almaktadır. Kapaklı ilçesi İstanbul ile Kırklareli illeri arasında yer almakta olup gelişmekte olan bir ilçedir.

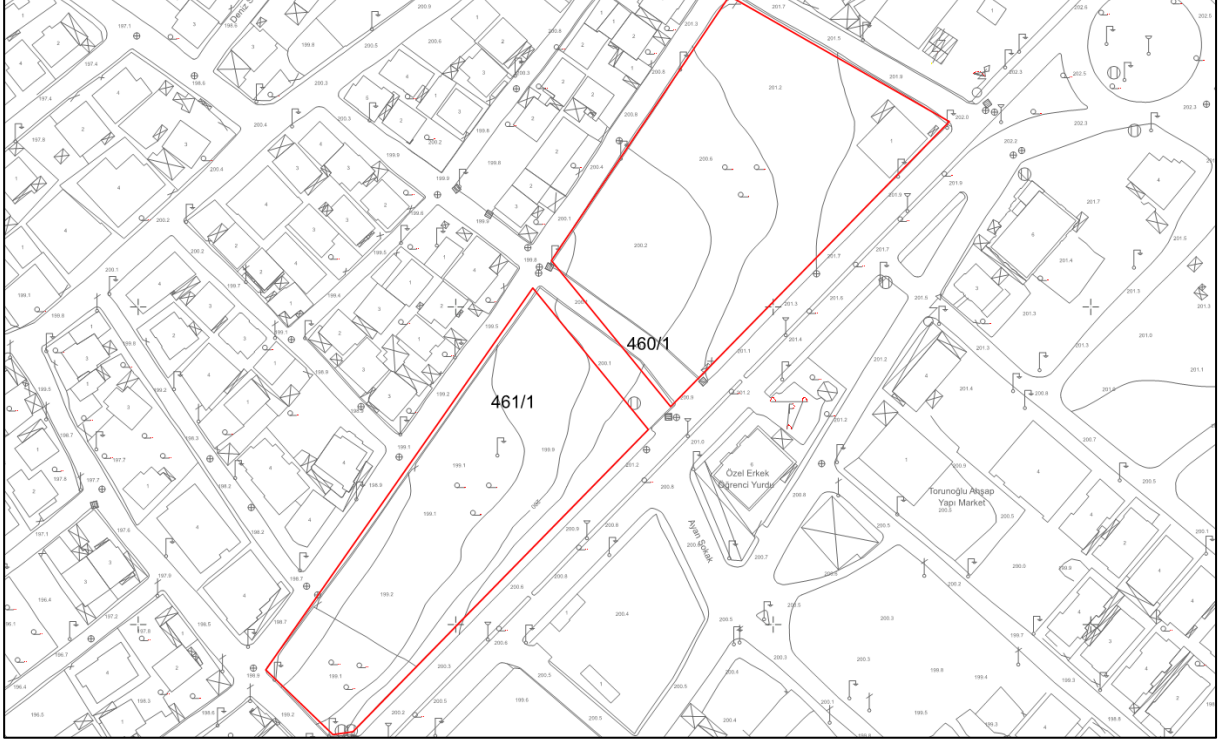


Tekirdağ İli ve İlçeleri Haritası

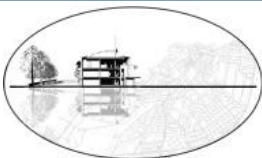


3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM

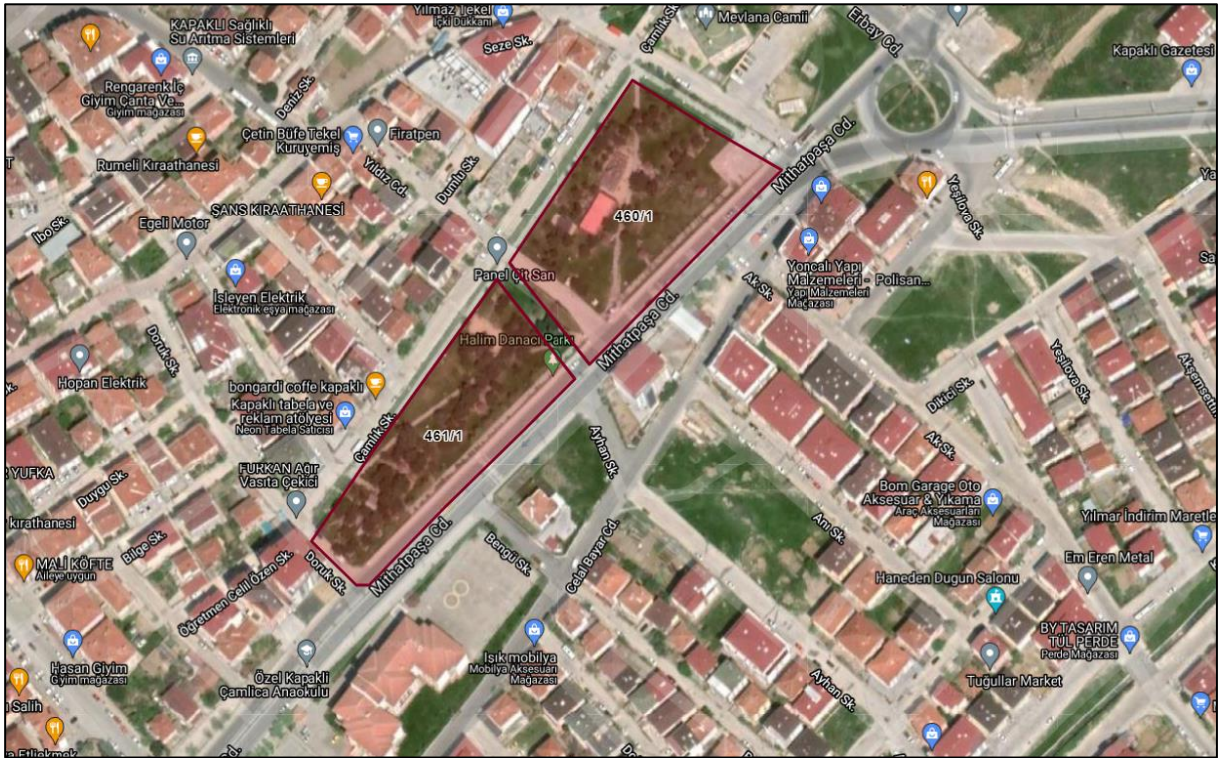
Plan değişikliğine konu alan Kapaklı Mahallesi sınırı içerisinde yer almakta olup, 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel üzerinde halihazır durumda yapı bulunmamaktadır.



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu



Plan değişikliğine konu alan Kapaklı Mahallesi sınırı içerisinde yer almakta olup plan değişikliğine konu taşınmazlar Mithat Paşa Caddesine cephe vermektedir. Mithat Paşa Caddesi ilçenin ana akslarından biridir.

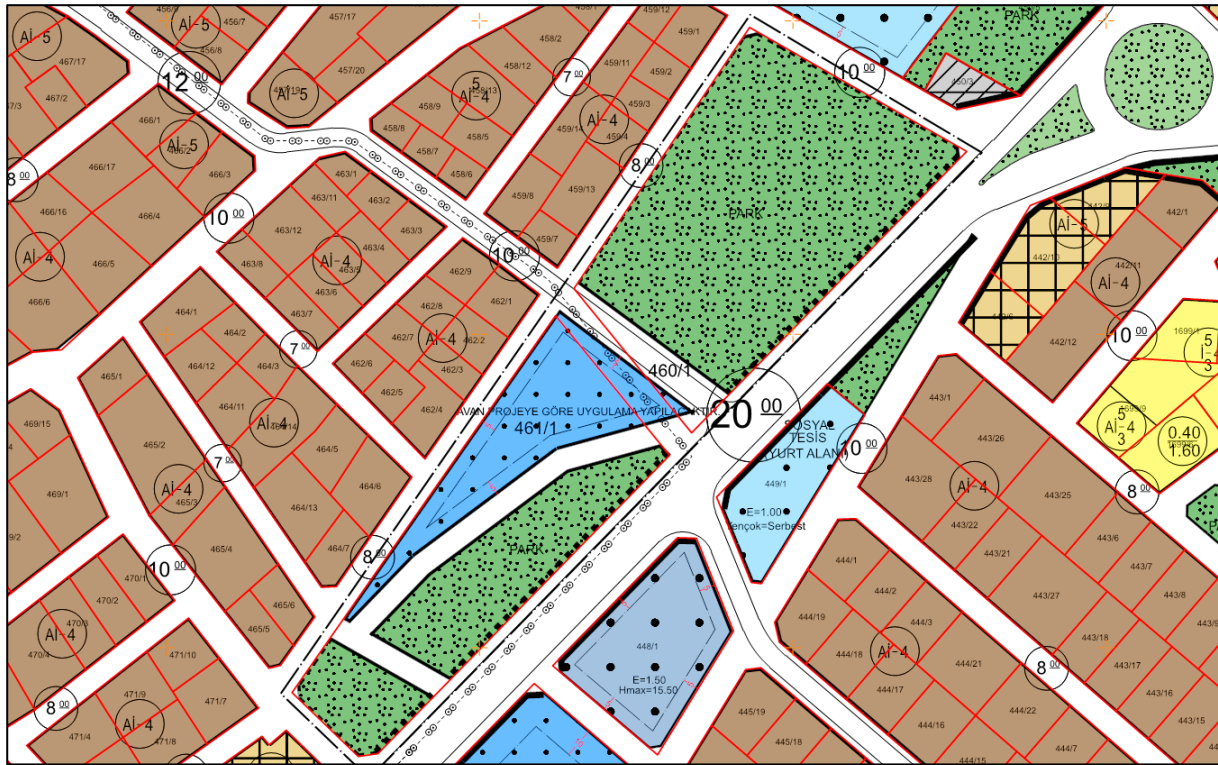


Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumunu Gösteren Uydu Görüntüsü

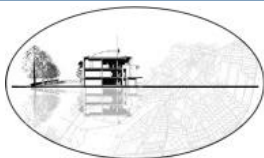


5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ

Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; taşınmazın bir kısmı (2.041m²) tüm cephelerden 5'er metre çekmeli anaokulu alanında, bir kısmı (3.237m²) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Taşınmazın anaokulu alanında kalan kısmının yapılaşma koşulları belirtilmemiş olup 'avan projeye göre uygulama yapılacağı' belirtilmiştir. Kapaklı Mahallesi 460 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; taşınmazın bir kısmı (42.6m²) tüm cephelerden 5'er metre çekmeli anaokulu alanında, bir kısmı (7.131m²) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Plan değişikliğine konu tescil harici alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı (354m²) tüm cephelerden 5'er metre çekmeli anaokulu alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Söz konusu parseller 20 metrelik imar yolundan cephe almakta olup 20 metrelik imar yoluna bağlanan ara yollar söz konusu taşınmaz üzerinden geçmektedir.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Planlama Alanının Mevcut Durumu



6. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ

Plan değişikliğine konu alan ve çevresi;
Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde yer almakta olup plan değişiklik sınırının toplam yüzölçümü 14.668,6 m²'dir.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının F19-B-20-B-4-C paftasında kalmaktadır.

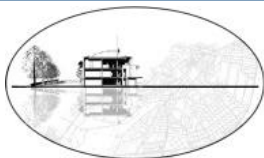
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar 461 ada 1 parsel ile 460 ada 1 parsel olup söz konusu taşınmazların ikisi de mevcut imar planı kapsamında anaokulu alanı, park alanı ve imar yolunda kalmaktadır. Planlama ilkeleri doğrultusunda mevcut imar planı kapsamında; yeterli alan büyüklüklerine sahip olan anaokulu alanı ve parçalı park alanlarının sınırları işlevsel uygulama alanları oluşturacak şekilde planlanmadığı görülmektedir. Özellikle anaokulu alanında yapı yaklaşma mesafelerinden sonra geriye kalan alan üzerinde elverişli yapıların yapılmasına imkan sağlanmamaktadır. Ayrıca 460/1 ve 461/1 parseller arasında kalan kadastral yol mevcut imar planında korunmadığı için 449/1 ve 448/1 parseller arasında kalan yol aksı ile devamlılık sağlayamamaktadır.

Bu sebeple; imar plan değişiklik dosyası hazırlanarak anaokulu alanı ile park alanının mevcut yüzölçümü azaltmayacak şekilde fonksiyonların sınırlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Fonksiyon	Mecut Plan		Öneri Plan	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran(%)
Park Alanı	10.368,4m ²	%70,59	11.565 m ²	%78,74
Anaokulu Alanı	2.437,6m ²	%16,6	2.451 m ²	%16,69
İmar Yolu	1.882,5m ²	%12,82	672,6 m ²	%4,57
Toplam	14.688,6m ²	%100	14.687,8 m ²	%100

Plan Değişiklik Sınırı İçerisindeki Fonksiyonların Yüzölçümleri



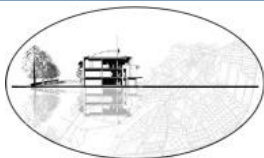
Yapılan değişiklik ile 461 ada 1 parsel üzerinden kuzeydoğu-güneybatı yönünde ve kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçirilen imar yolları kaldırılmış ve bu sayede 461 ada 1 parselin tamamı tek ve bütün bir imar adası haline getirilmiştir. Tek imar adasına dönüştürülen 461 ada 1 parsel üzerinde mevcut anaokulunun yüzölçümü azaltılmaksızın çekmelerden sonra geriye kalan alanın sınırları yeniden belirlenmiştir.

Öneri imar planında anaokulu alanının sınırları fonksiyonel olacak şekilde belirlendiğinden çekme mesafelerinden sonar geriye kalan alan üzerinde kullanışlı bir yapının yapılmasına imkan sağlanmıştır.

Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 460 ada 1 parsel üzerinde kuzeybatı-güneydoğu yönünde 10 metrelik taşıt yolu geçmektedir. Ancak; 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel arasında 10 metre genişliğinde tescil harici alan yer almakta ve söz konusu tescil harici alan 448 ada 1 parsel ile 449 ada 1 parsel arasındaki 10 metrelik taşıt yolunun karşılığında olacak şekildedir. Bu sebeple; 460 ada 1 parsel üzerindeki 10 metrelik taşıt yolu tescil harici alanda kalacak şekilde düzenlenmiştir. Bu sayede; 460 ada 1 parsel üzerindeki park alanının yüzölçümü de artırılmıştır.

Yukarıda yüzölçümlerin ve oranların açıklandığı tablo incelendiğinde; anaokulu alanının planlama sahasındaki oranının korunduğu, park alanı oranının artırıldığı ve imar yolu oranının ise 461 ada 1 parsel üzerindeki yolların kaldırılmasından dolayı azaltıldığı görölmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 2.bendinde *"İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörölen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."* şeklinde hüküm yer almakta ve ilgili hükme istinaden teknik altyapı alanı olan imar yollarının azaltılamayacağı belirtilse de; yüzölçümü azaltılan imar yolları sosyal donatı alanı olan park alanına çevrilmiştir. Bu sebeple; hazırlanan imar plan değişikliğinin mevzuata aykırılığı söz konusu değildir.

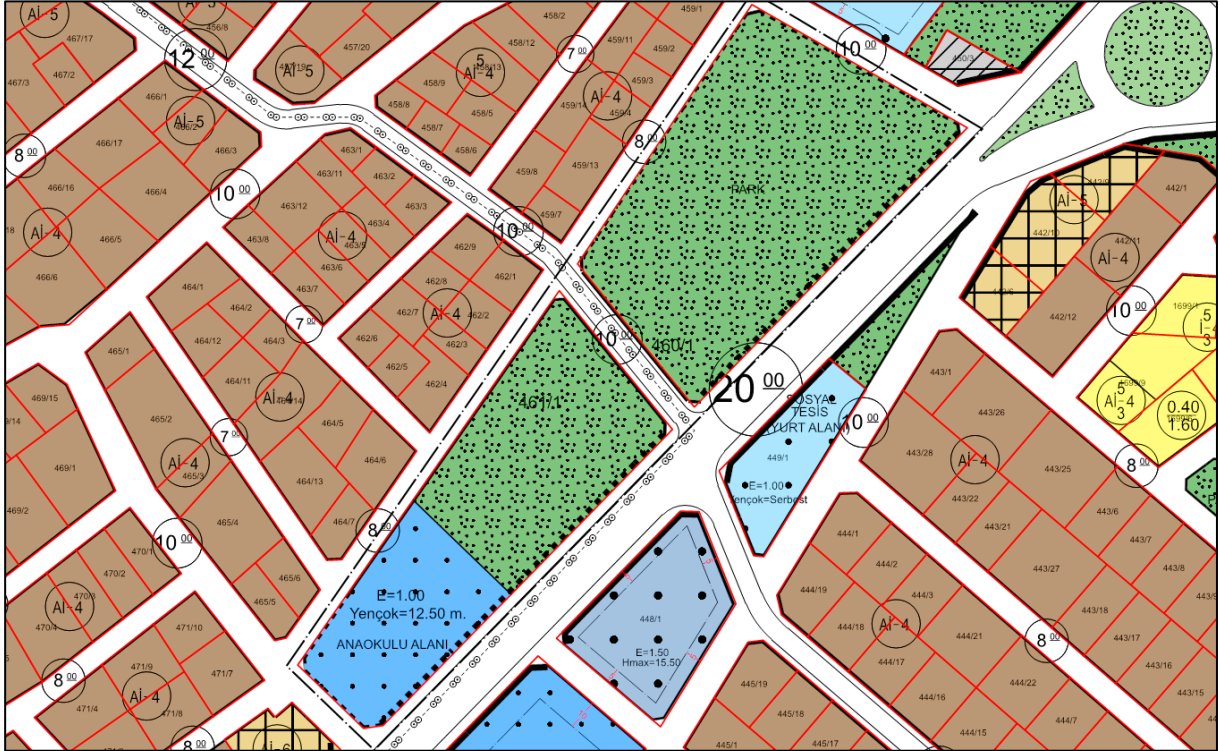
Hazırlanan imar plan değişikliği ile; anaokulu alanının çekme mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış ve öneri plan değişikliğinde de çekme mesafeleri; tüm cephelerden 5'er metre olacak şekilde belirlenmiştir. Ayrıca; mevcut imar planı kapsamında anaokulu alanına ilişkin yapılaşma koşulları belirlenmediğinden öneri imar planı kapsamında anaokulu alanının yapılaşma koşulları E:1.00 Yençok: 12.50m olacak şekilde belirlenmiştir.



8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde;

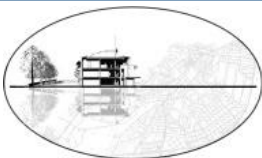
- 460 ada 1 parsel üzerinde 10 metrelik imar yolunun tescil harici alanın üzerine kaydırılması, 461 ada 1 parsel üzerindeki imar yollarının kaldırılarak park alanına çevrilmesi ve 461 ada 1 parsel üzerindeki anaokulu ile park alanı fonksiyonlarının sınırlarının düzenlenmesi, anaokulu alanının yapılaşma koşullarının da E:1.00 Yencok:12.50m olarak belirlenmesi amaçlanmıştır.



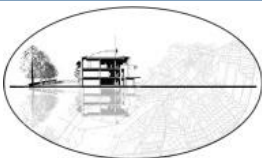
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

9. PLAN NOTLARI

- ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA MÜLKİYET HATLARI İLE ADA KENARI ÇİZGİSİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA; YOLUN ESAS DOĞRULTUSUNU DEĞİŞTİRMEMEK VE ARAÇ TRAFİĞİ İZİNİ DARALTMAMAK KOŞULUYLA UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTE OLAN TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI İLE

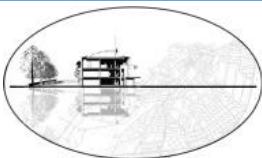


BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE İLGİLİ KANUN VE
YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



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	4
5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ.....	5
6. ALAN VE PAFTA BİLGİLERİ.....	5
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	6
8. PLAN KARARLARI	8

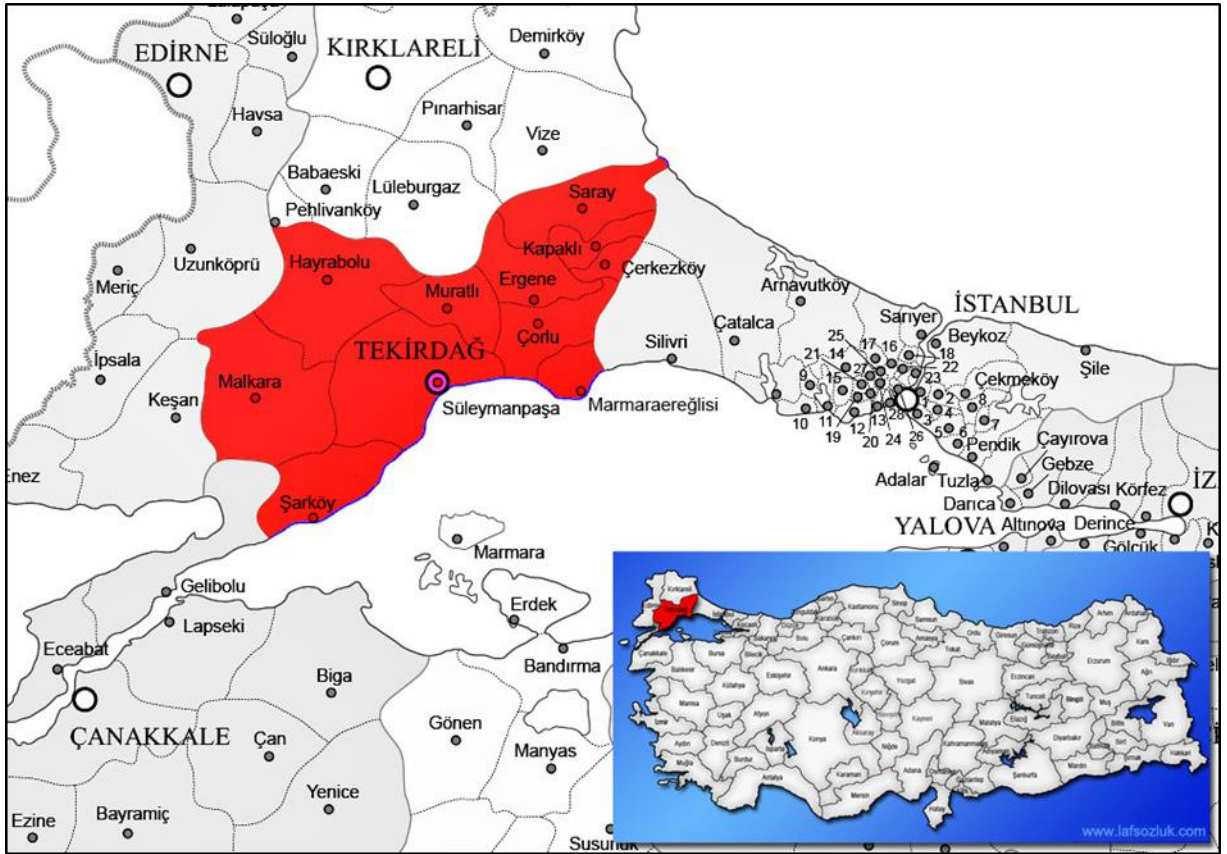


1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

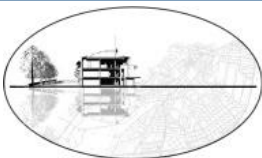
Plan değişikliği önerisi; Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel ile 460 ada 1 parseli kapsamakta olup yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında; söz konusu taşınmazlar üzerindeki fonksiyonların yüzölçümleri korunarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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

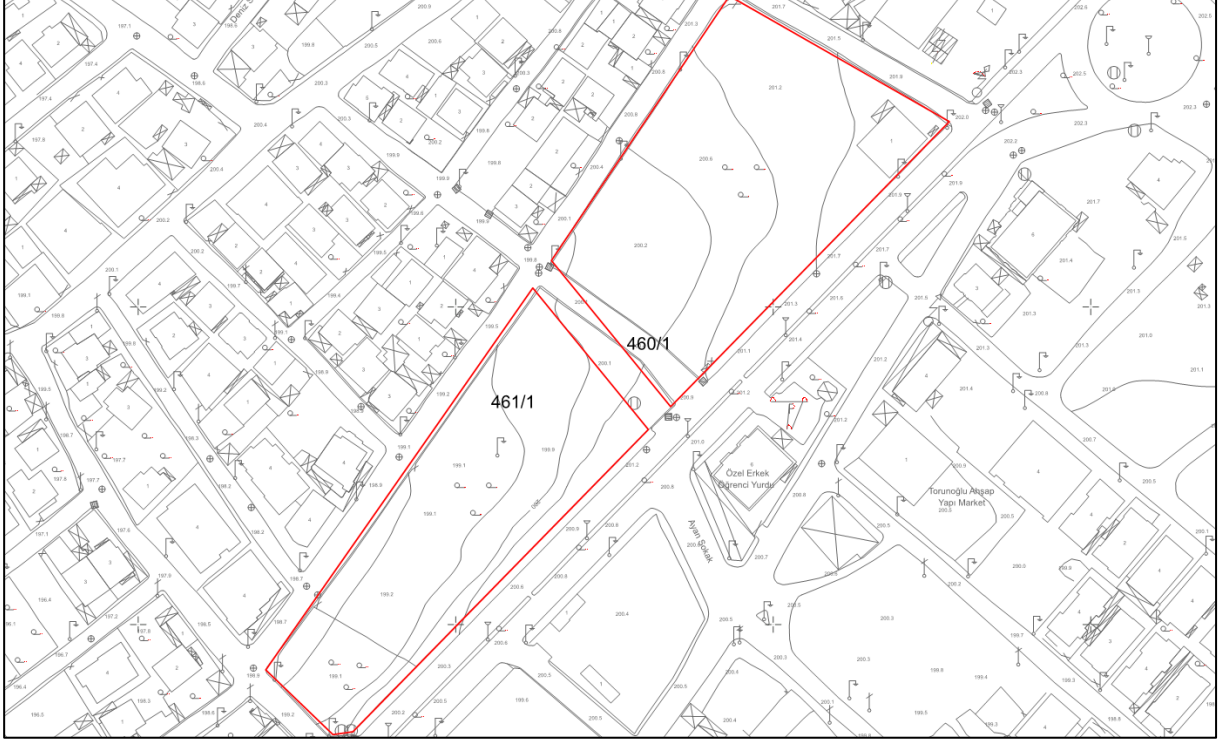


Tekirdağ İli ve İlçeleri Haritası

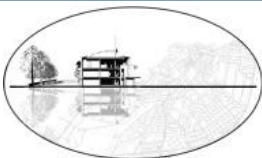


3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM

Plan değişikliğine konu alan Kapaklı Mahallesi sınırı içerisinde yer almakta olup, 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel üzerinde halihazır durumda yapı bulunmamaktadır.

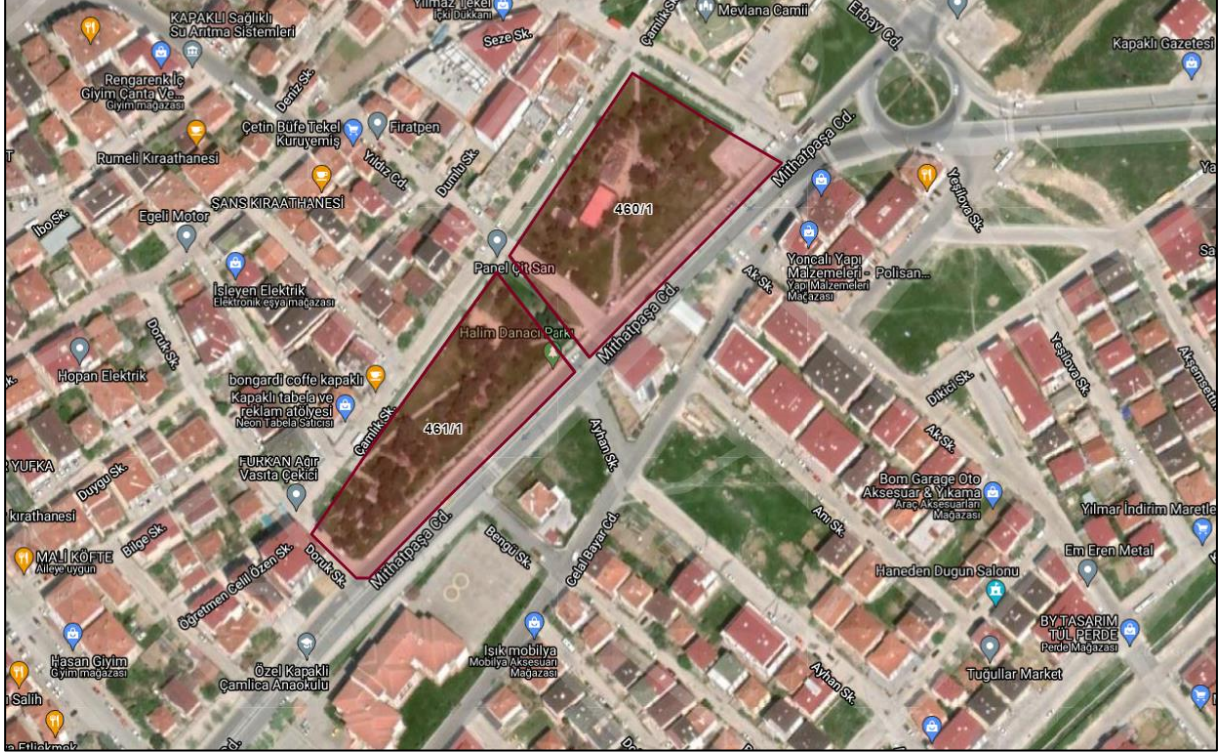


Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu

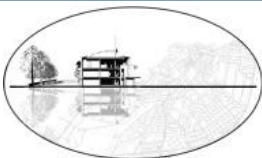


4. PLANLAMA ALANININ KONUM BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alan Kapaklı Mahallesi sınırı içerisinde yer almakta olup plan değişikliğine konu taşınmazlar Mithat Paşa Caddesine cephe vermektedir. Mithat Paşa Caddesi ilçenin ana akslarından biridir.

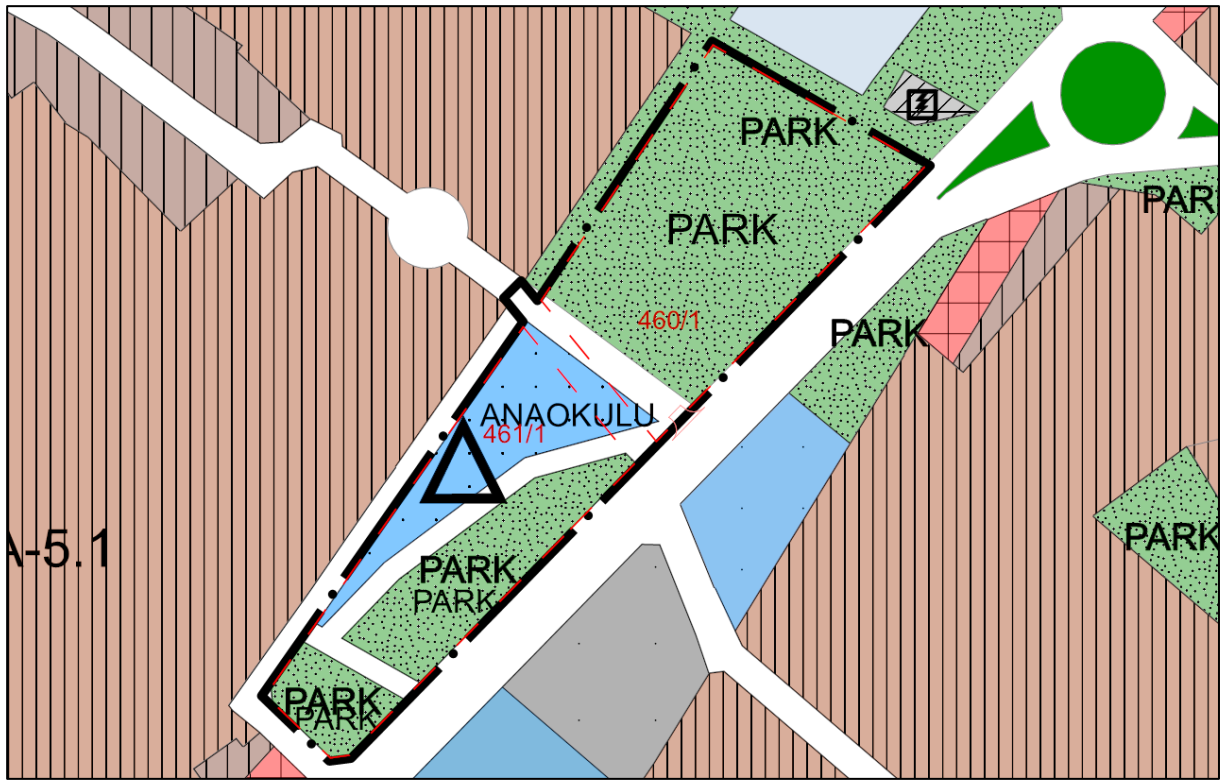


Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumunu Gösteren Uydu Görüntüsü



5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ

Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; taşınmazın bir kısmı (2.041m²) eğitim alanında, bir kısmı (3.237m²) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Kapaklı Mahallesi 460 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; taşınmazın bir kısmı (42.6m²) eğitim alanında, bir kısmı (7.131m²) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Plan değişikliğine konu tescil harici alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; bir kısmı (354m²) eğitim alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Söz konusu parseller 20 metrelik imar yolundan cephe almakta olup 20 metrelik imar yoluna bağlanan ara yollar söz konusu taşınmaz üzerinden geçmektedir.



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 Mahallesi'nde yer almakta olup plan değişiklik sınırının toplam yüzölçümü 14.668,6 m²'dir.

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



7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar 461 ada 1 parsel ile 460 ada 1 parsel olup söz konusu taşınmazların ikisi de mevcut imar planı kapsamında eğitim alanı, park alanı ve imar yolunda kalmaktadır. Planlama ilkeleri doğrultusunda mevcut imar planı kapsamında; yeterli alan büyüklüklerine sahip olan eğitim alanı ve parçalı park alanlarının sınırları işlevsel uygulama alanları oluşturacak şekilde planlanmadığı görülmektedir. Ayrıca 460/1 ve 461/1 parseller arasında kalan kadastral yol mevcut imar planında korunmadığı için 449/1 ve 448/1 parseller arasında kalan yol aksı ile devamlılık sağlayamamaktadır.

Bu sebeple; imar plan değişiklik dosyası hazırlanarak eğitim alanı ile park alanının mevcut yüzölçümü azaltmayacak şekilde fonksiyonların sınırlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

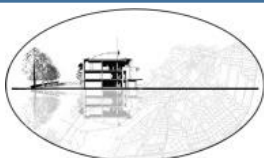
Fonksiyon	Mecut Plan		Öneri Plan	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran(%)
Park Alanı	10.368,4m ²	%70,59	11.565 m ²	%78,74
Eğitim Alanı	2.437,6m ²	%16,6	2.451 m ²	%16,69
İmar Yolu	1.882,5m ²	%12,82	672,6 m ²	%4,57
Toplam	14.688,6m ²	%100	14.687,8 m ²	%100

Plan Değişiklik Sınırı İçerisindeki Fonksiyonların Yüzölçümleri

Yapılan değişiklik ile 461 ada 1 parsel üzerinden kuzeydoğu-güneybatı yönünde ve kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçirilen imar yolları kaldırılmış ve bu sayede 461 ada 1 parselin tamamı tek ve bütün bir imar adası haline getirilmiştir. Tek imar adasına dönüştürülen 461 ada 1 parsel üzerinde mevcut eğitim alanının yüzölçümü azaltılmaksızın sınırları yeniden belirlenmiştir.

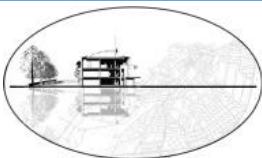
Öneri imar planında eğitim alanının sınırları fonksiyonel olacak şekilde belirlendiğinden bsnırları düzenlenen eğitim alanı üzerinde kullanışlı bir yapının yapılmasına imkan sağlanmıştır.

Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 460 ada 1 parsel üzerinde kuzeybatı-güneydoğu yönünde 10 metrelik taşıt yolu geçmektedir. Ancak; 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel arasında 10 metre genişliğinde tescil harici alan yer almakta ve söz konusu



tescil harici alan 448 ada 1 parsel ile 449 ada 1 parsel arasındaki 10 metrelik taşıt yolunun karşılığında olacak şekildedir. Bu sebeple; 460 ada 1 parsel üzerindeki 10 metrelik taşıt yolu tescil harici alanda kalacak şekilde düzenlenmiştir. Bu sayede; 460 ada 1 parsel üzerindeki park alanının yüzölçümü de artırılmıştır.

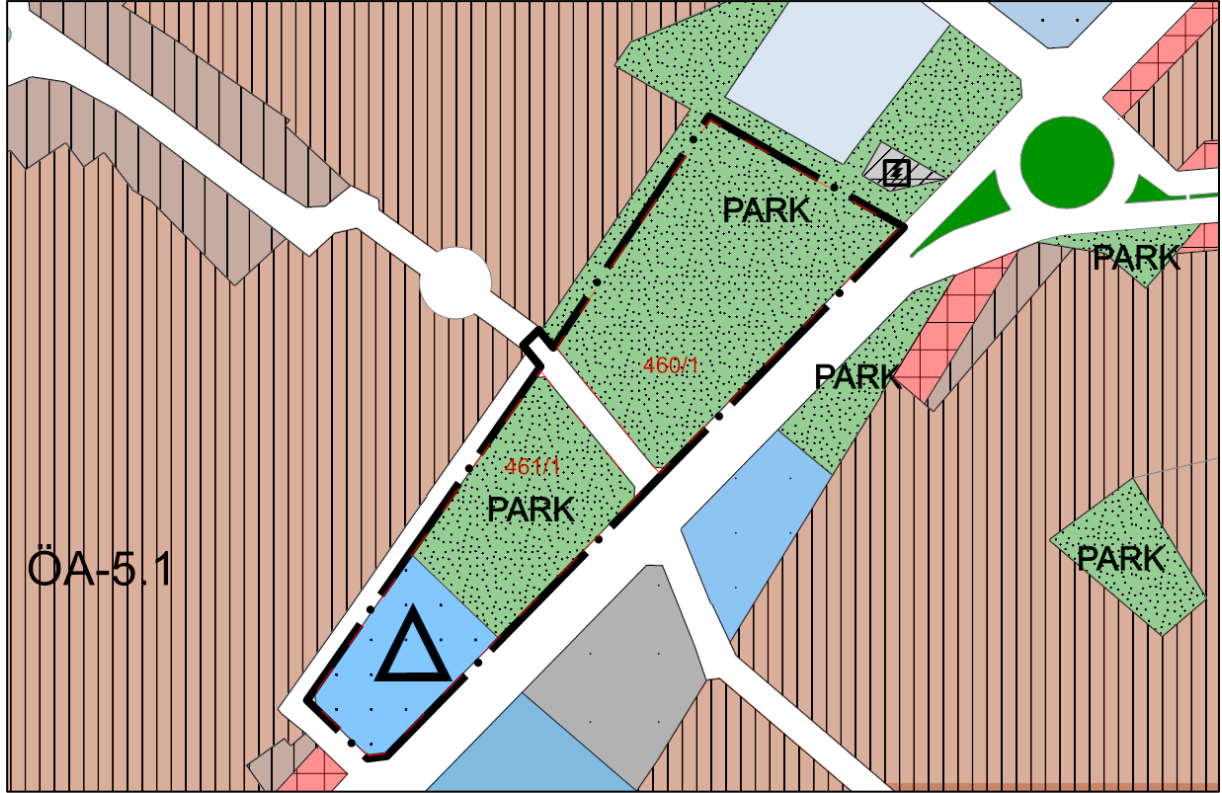
Yukarıda yüzölçümlerin ve oranların açıklandığı tablo incelendiğinde; eğitim alanının planlama sahasındaki oranının korunduğu, park alanı oranının artırıldığı ve imar yolu oranının ise 461 ada 1 parsel üzerindeki yolların kaldırılmasından dolayı azaltıldığı görülmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 2.bendinde *“İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.”* şeklinde hüküm yer almakta ve ilgili hükme istinaden teknik altyapı alanı olan imar yollarının azaltılamayacağı belirtilse de; yüzölçümü azaltılan imar yolları sosyal donatı alanı olan park alanına çevrilmiştir. Bu sebeple; hazırlanan imar plan değişikliğinin mevzuata aykırılığı söz konusu değildir.



8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisinde;

- 460 ada 1 parsel üzerinde 10 metrelik imar yolunun tescil harici alanın üzerine kaydırılması, 461 ada 1 parsel üzerindeki imar yollarının kaldırılarak park alanına çevrilmesi ve 461 ada 1 parsel üzerindeki eğitim ile park alanı fonksiyonlarının sınırlarının düzenlenmesi amaçlanmıştır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

9. PLAN NOTLARI

- PLAN UYGULAMA AŞAMASINDA MÜLKİYET HATLARI İLE ADA KENARI ÇİZGİSİ ARASINDA 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA; YOLUN ESAS DOĞRULTUSUNU DEĞİŞTİRMEMEK VE ARAÇ TRAFİĞİ İZİNİ DARALTMAMAK KOŞULUYLA UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 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.

