



**T.C.**  
**TEKİRDAĞ BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**MECLİS KARARI**

|                         |                                       |                        |             |
|-------------------------|---------------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Karar No</b>         | :797                                  | <b>Karar Tarihi</b>    | :08/06/2022 |
| <b>Karar Dönem</b>      | :2022/Haziran                         | <b>Birleşim/Oturum</b> | :1/1        |
| <b>Evrak Tarihi</b>     | :10/05/2022                           | <b>Evrak No</b>        | :151556     |
| <b>Talep Eden Birim</b> | İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı |                        |             |
| <b>Konu</b>             | :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**

|                         |                                        |                        |             |
|-------------------------|----------------------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Karar No</b>         | :798                                   | <b>Karar Tarihi</b>    | :08/06/2022 |
| <b>Karar Dönem</b>      | :2022/Haziran                          | <b>Birleşim/Oturum</b> | :1/1        |
| <b>Evrak Tarihi</b>     | :10/05/2022                            | <b>Evrak No</b>        | :151616     |
| <b>Talep Eden Birim</b> | :İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı |                        |             |
| <b>Konu</b>             | :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



|    |    |    |    |                                                                                   |    |
|----|----|----|----|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
|    |    |    |    |                                                                                   | 19 |
| 01 |    |    |    |                                                                                   |    |
| 06 |    |    |    |                                                                                   |    |
| 11 |    | B  |    |                                                                                   |    |
| 16 |    |    |    |  |    |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25                                                                                |    |

KAPAKLI  
(TEKİRDAĞ)  
F19-b-20-b



-F19-b-20-b  
0

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

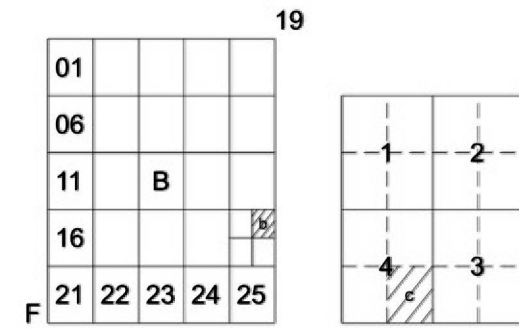
T  
 SM.



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

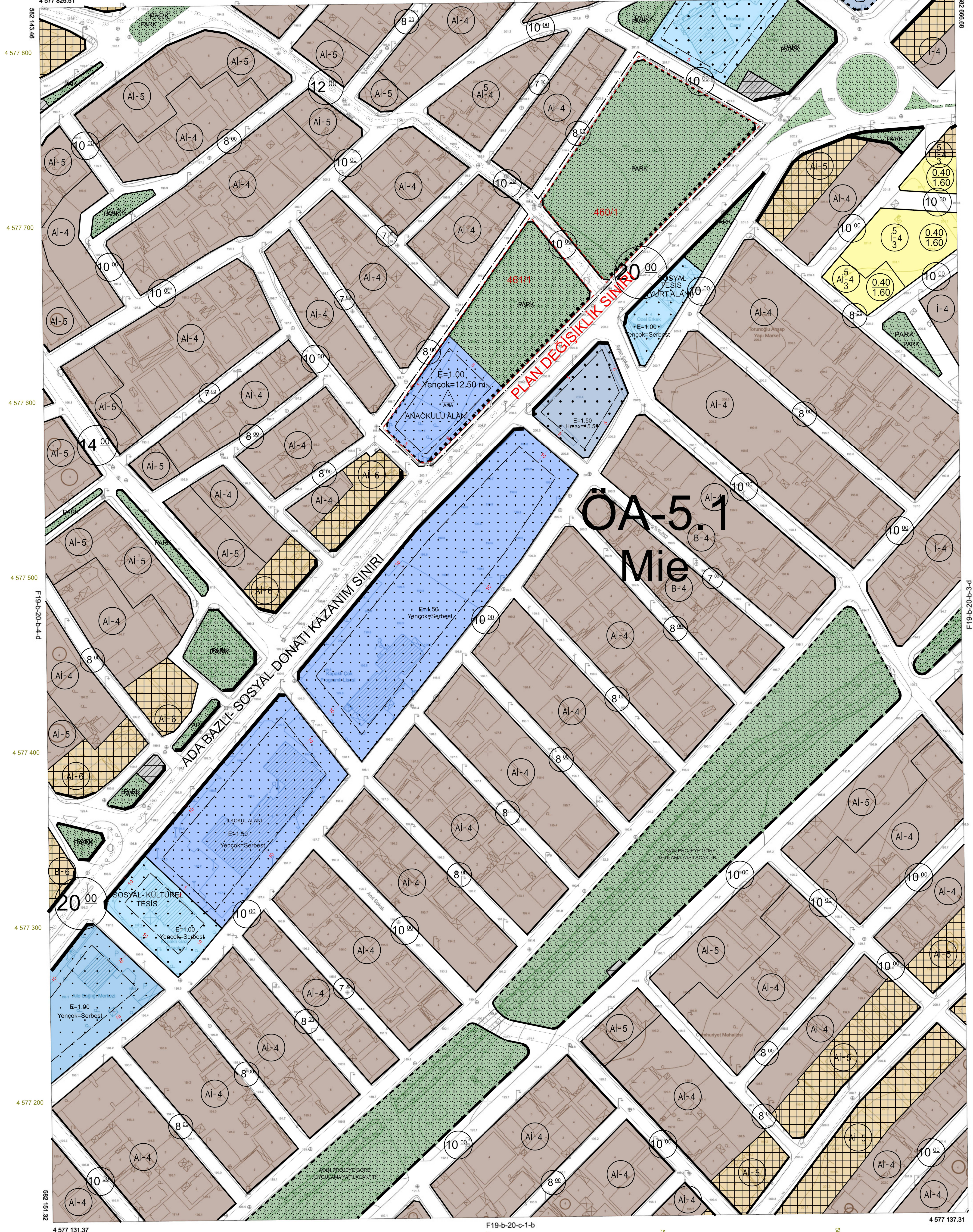
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ



KAPAKLI  
(TEKİRDAĞ)  
F19-b-20-b-4-c

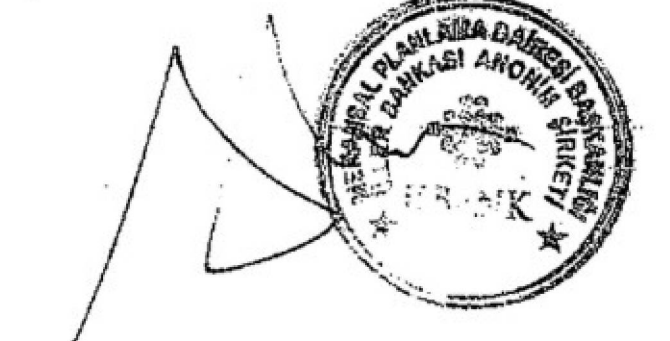
F19-b-20-b-4-b

4 577 831.45



İTİF 96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE VE 2005.0  
EPİODUNDA 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  
MEKANSEL PLANLAMA DİREKTÖRÜ ANKARA V.

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİK SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KARAYOLLARI

- 20<sup>00</sup> İMAR YOLU (TAŞIT YOLU)
- 10<sup>00</sup> İMAR YOLU (TAŞIT YOLU)
- 8<sup>00</sup> 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 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.

1/1000

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

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





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.

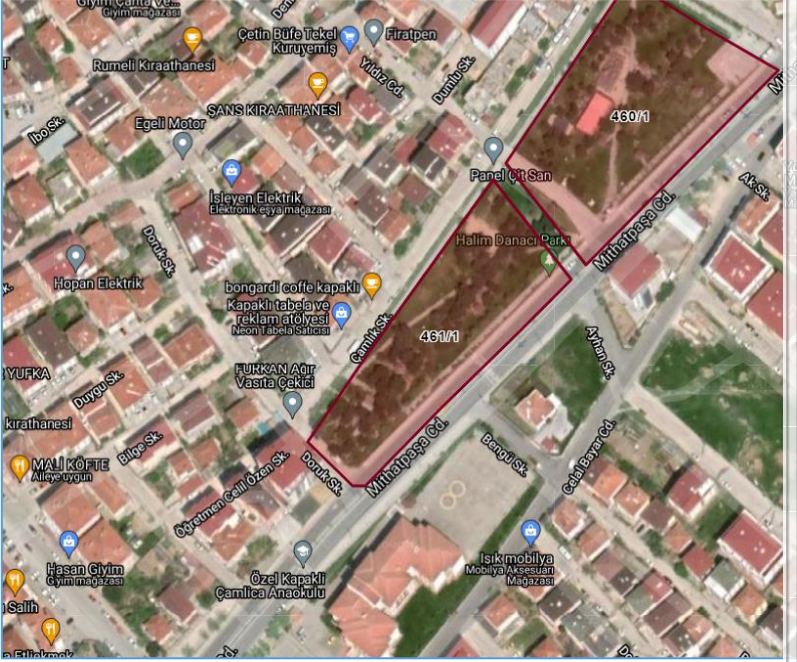
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait plan paftasının ve eklerinin Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi - İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ilan panosunda ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi resmi internet sitesinde 17.06.2022 tarihinden itibaren 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**





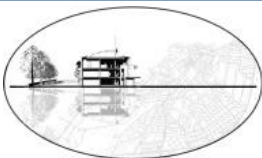
# TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ KAPAKLI MAHALLESİ 461 ADA 1 PARSEL, 460 ADA 1 PARSEL İLE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU





## 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 .....                     | 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 |



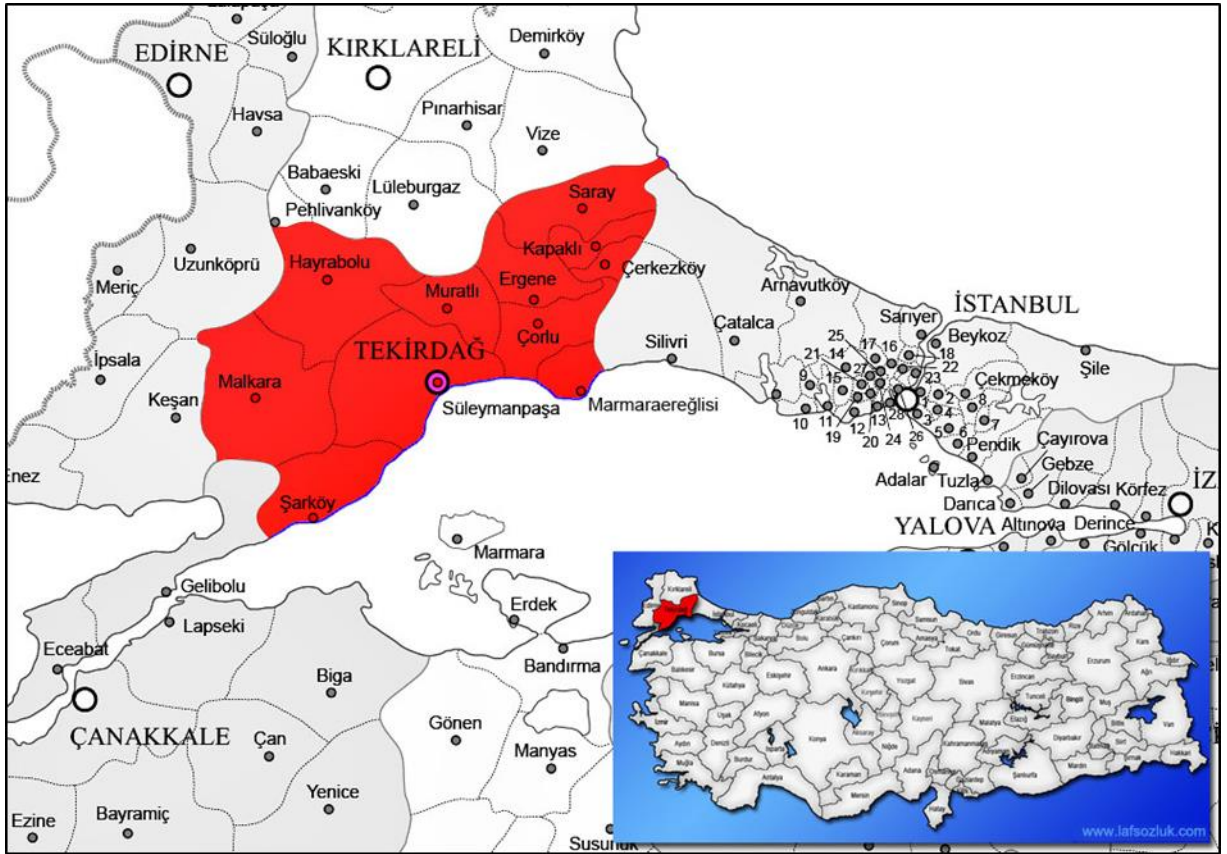


## 1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

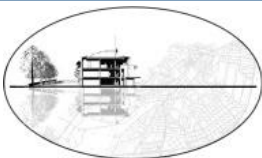
Plan değişikliği önerisi; Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel ile 460 ada 1 parseli kapsamakta olup yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; söz konusu taşınmazlar üzerindeki fonksiyonların yüzölçümleri korunarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

## 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.



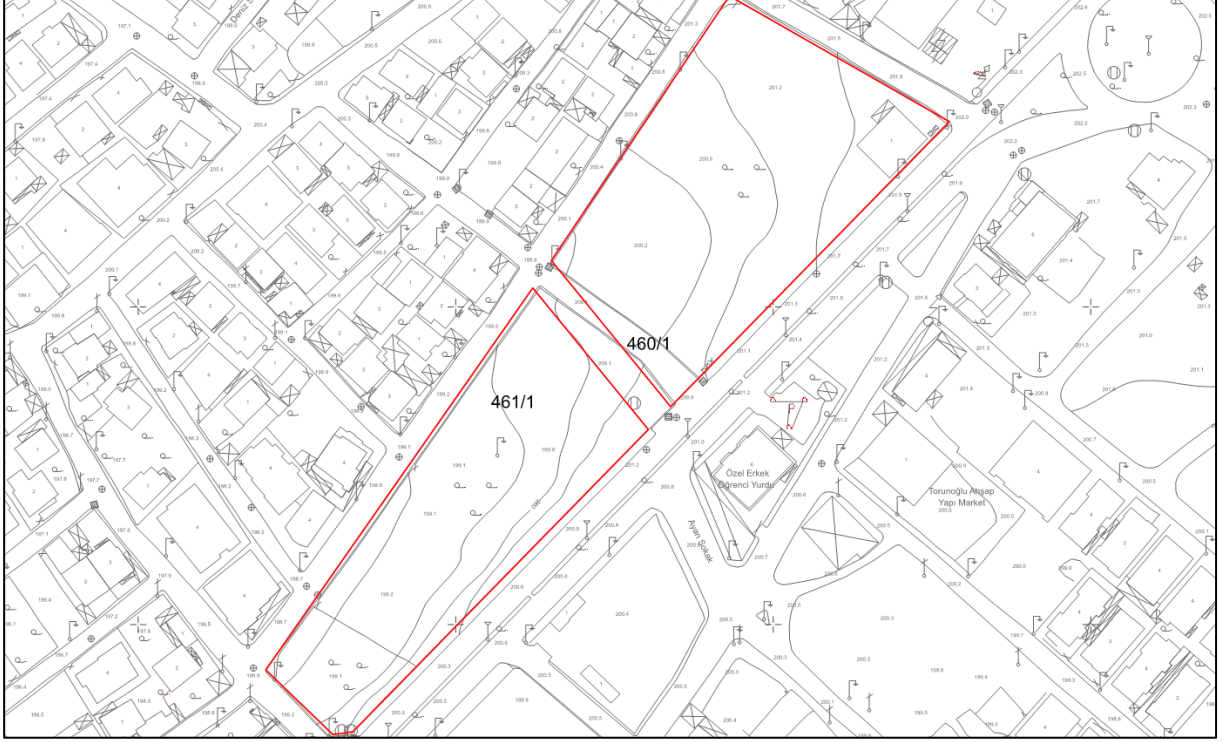
*Tekirdağ İli ve İlçeleri Haritası*



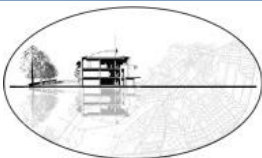


### 3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM

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.

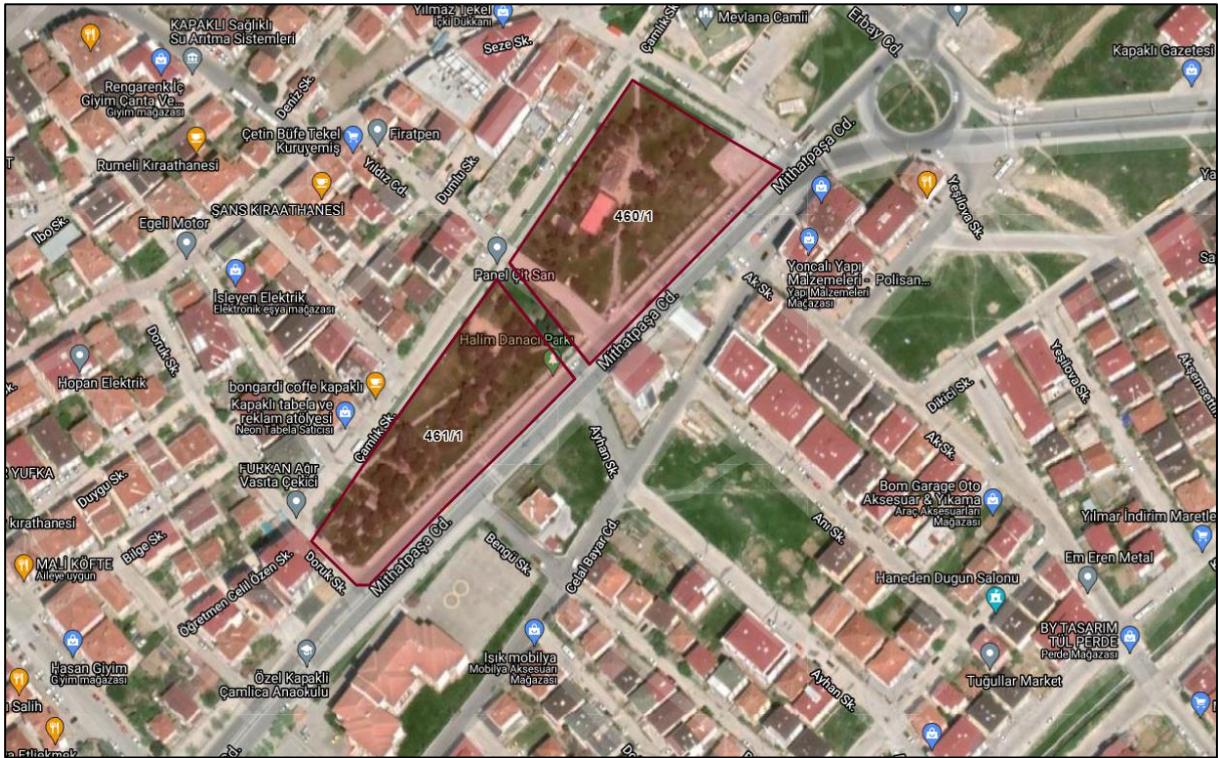


*Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu*





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.



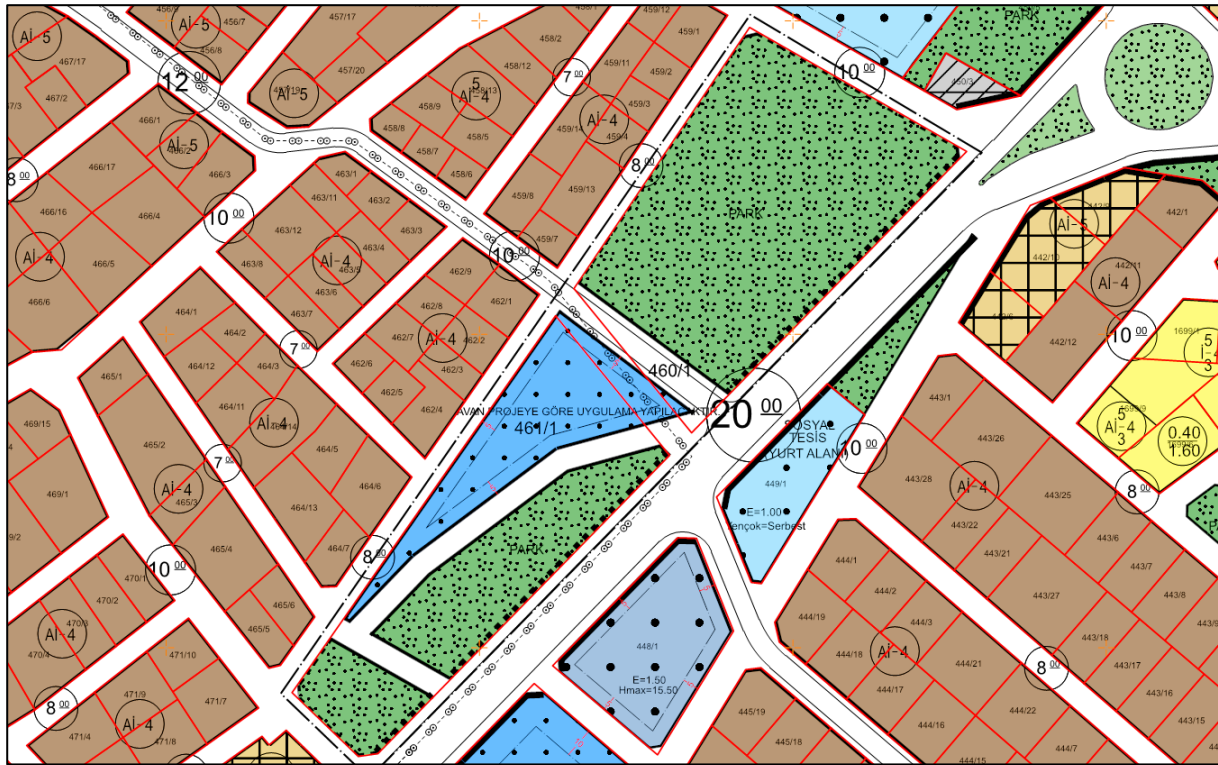
### Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumunu Gösteren Uydu Görüntüsü



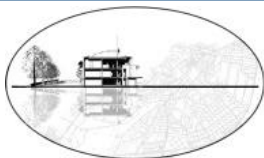


## 5. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MEVCUT PLAN BİLGİSİ

Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; taşınmazın bir kısmı (2.041m<sup>2</sup>) tüm cephelerden 5'er metre çekmeli anaokulu alanında, bir kısmı (3.237m<sup>2</sup>) 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 (42.6m<sup>2</sup>) tüm cephelerden 5'er metre çekmeli anaokulu alanında, bir kısmı (7.131m<sup>2</sup>) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Plan değişikliğine konu tescil harici alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı (354m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>'dir.

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

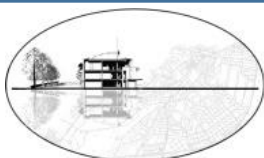
## 7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

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

*Plan Değişiklik Sınırı İçerisindeki Fonksiyonların Yüzölçümleri*





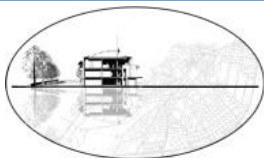
Yapılan değişiklik ile 461 ada 1 parsel üzerinden kuzeydoğu-güneybatı yönünde ve kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçirilen imar yolları kaldırılmış ve bu sayede 461 ada 1 parselin tamamı tek ve bütün bir imar adası haline getirilmiştir. Tek imar adasına dönüştürülen 461 ada 1 parsel üzerinde mevcut anaokulunun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

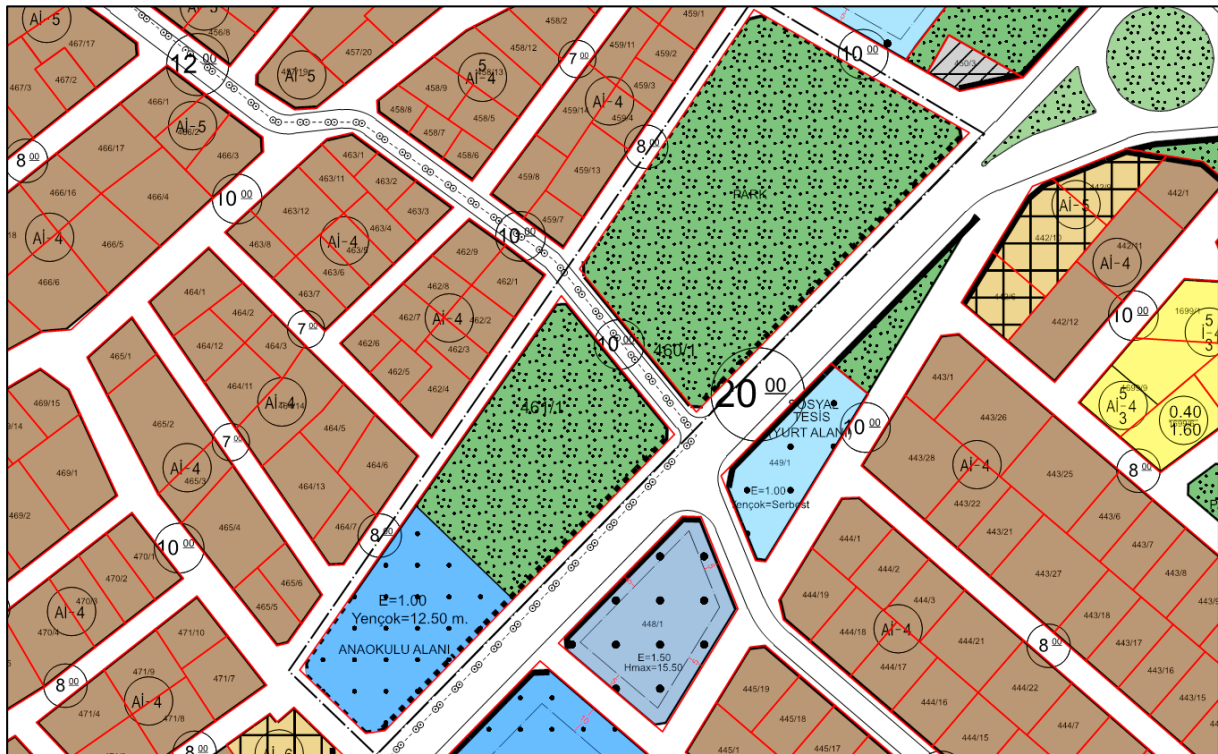




## 8. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde;

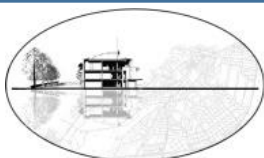
- 460 ada 1 parsel üzerinde 10 metrelik imar yolunun tescil harici alanın üzerine kaydırılması, 461 ada 1 parsel üzerindeki imar yollarının kaldırılarak park alanına çevrilmesi ve 461 ada 1 parsel üzerindeki anaokulu ile park alanı fonksiyonlarının sınırlarının düzenlenmesi, anaokulu alanının yapılaşma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



*1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi*

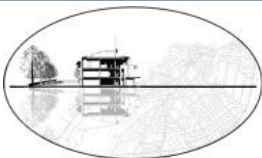
## 9. PLAN NOTLARI

- 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



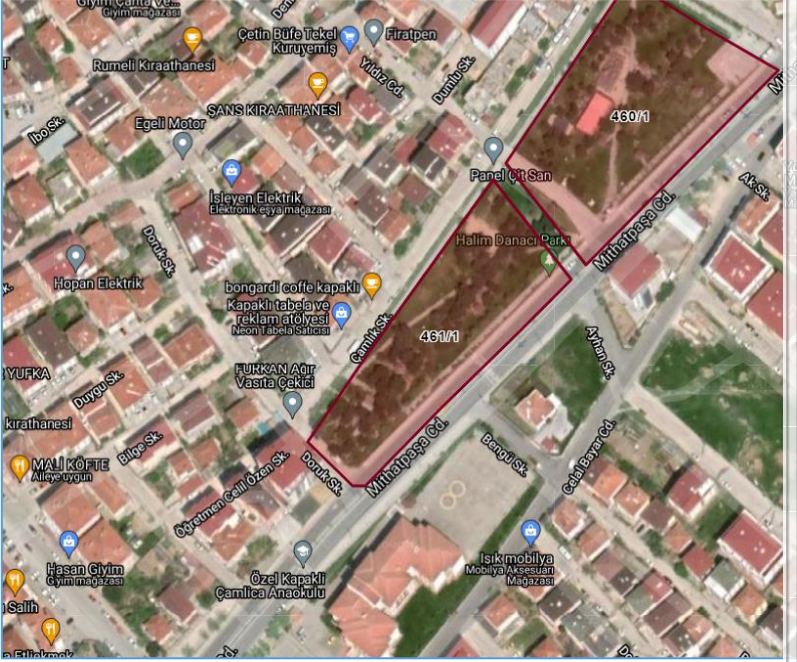


BAŞTA 3194 SAYILI İMAR KANUNU OLMAK ÜZERE İLGİLİ KANUN VE  
YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.





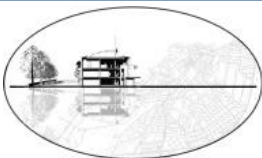
# TEKİRDAĞ İLİ KAPAKLI İLÇESİ KAPAKLI MAHALLESİ 461 ADA 1 PARSEL, 460 ADA 1 PARSEL İLE TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU





## 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 .....                     | 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 |



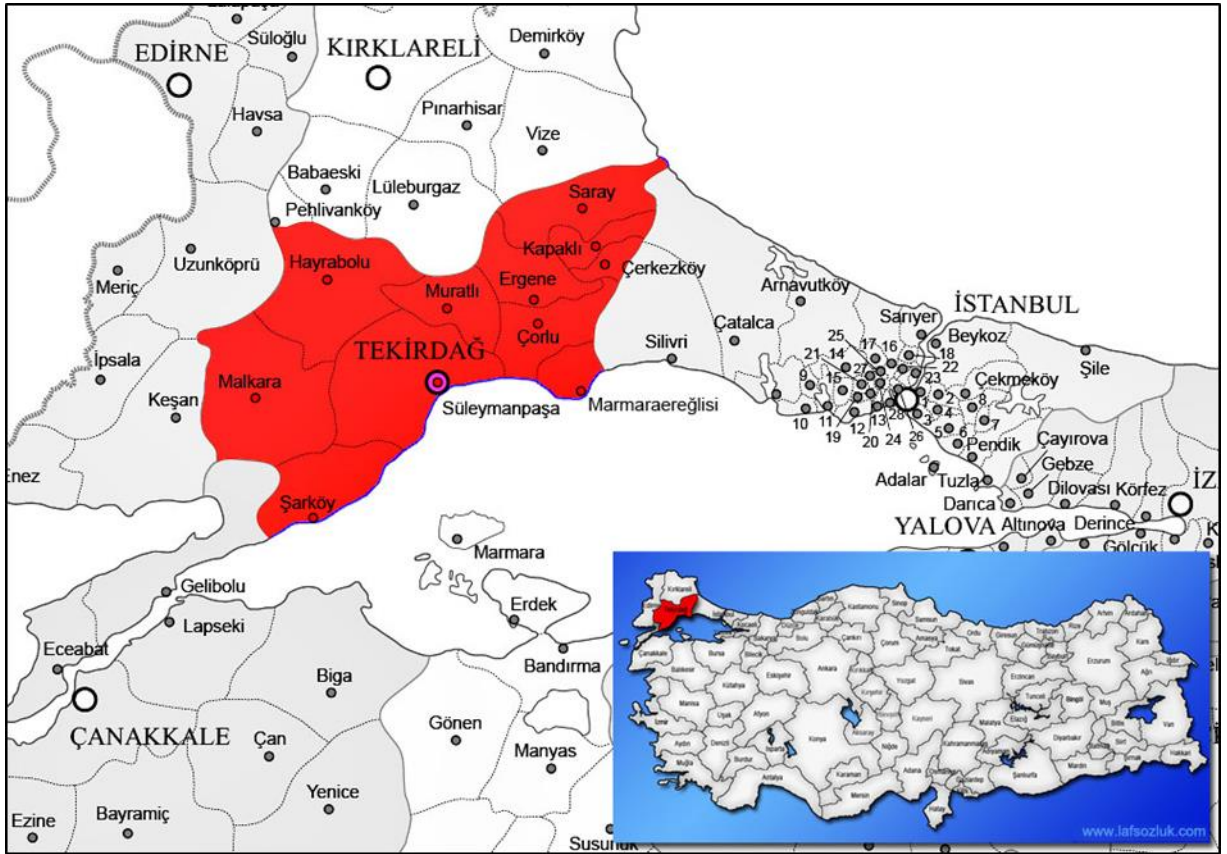


## 1. PLAN ÖNERİSİNİN KONUSU

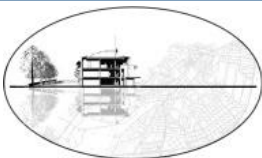
Plan değişikliği önerisi; Kapaklı Mahallesi 461 ada 1 parsel ile 460 ada 1 parseli kapsamakta olup yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında; söz konusu taşınmazlar üzerindeki fonksiyonların yüzölçümleri korunarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

## 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.



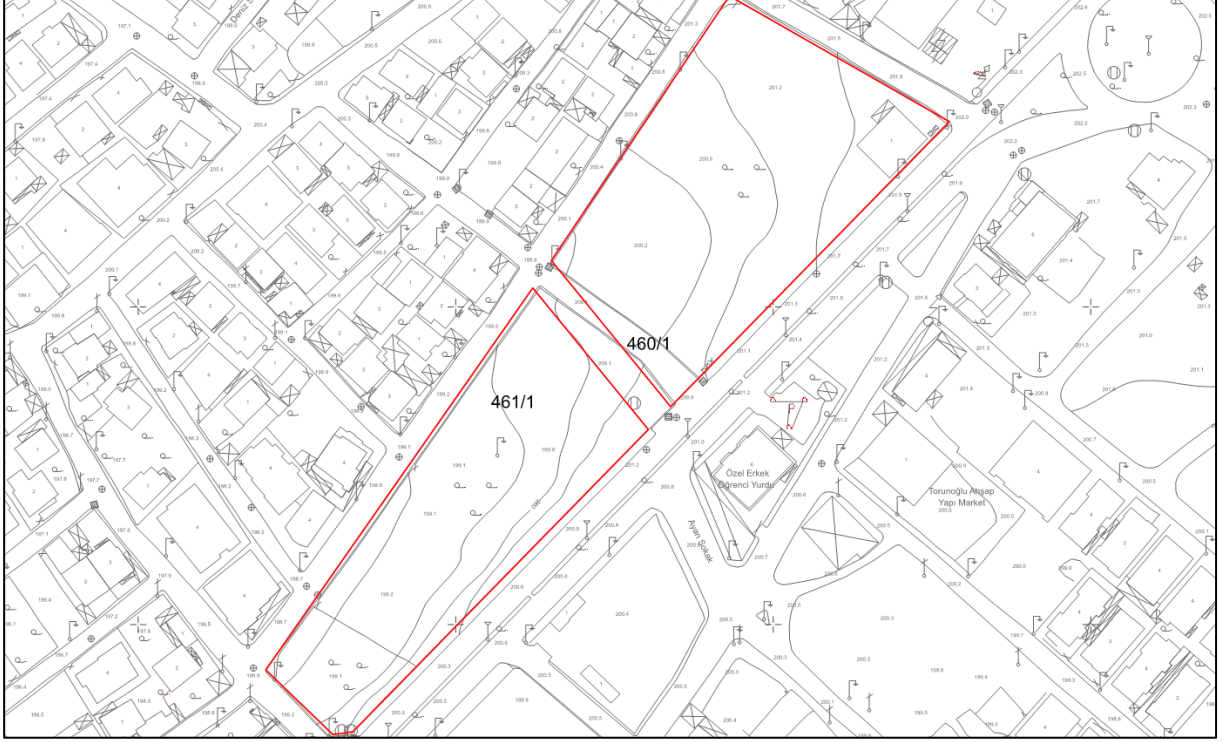
*Tekirdağ İli ve İlçeleri Haritası*



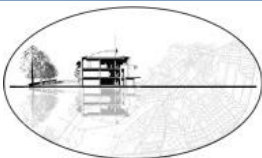


### 3. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE HALİHAZIR DURUM

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.

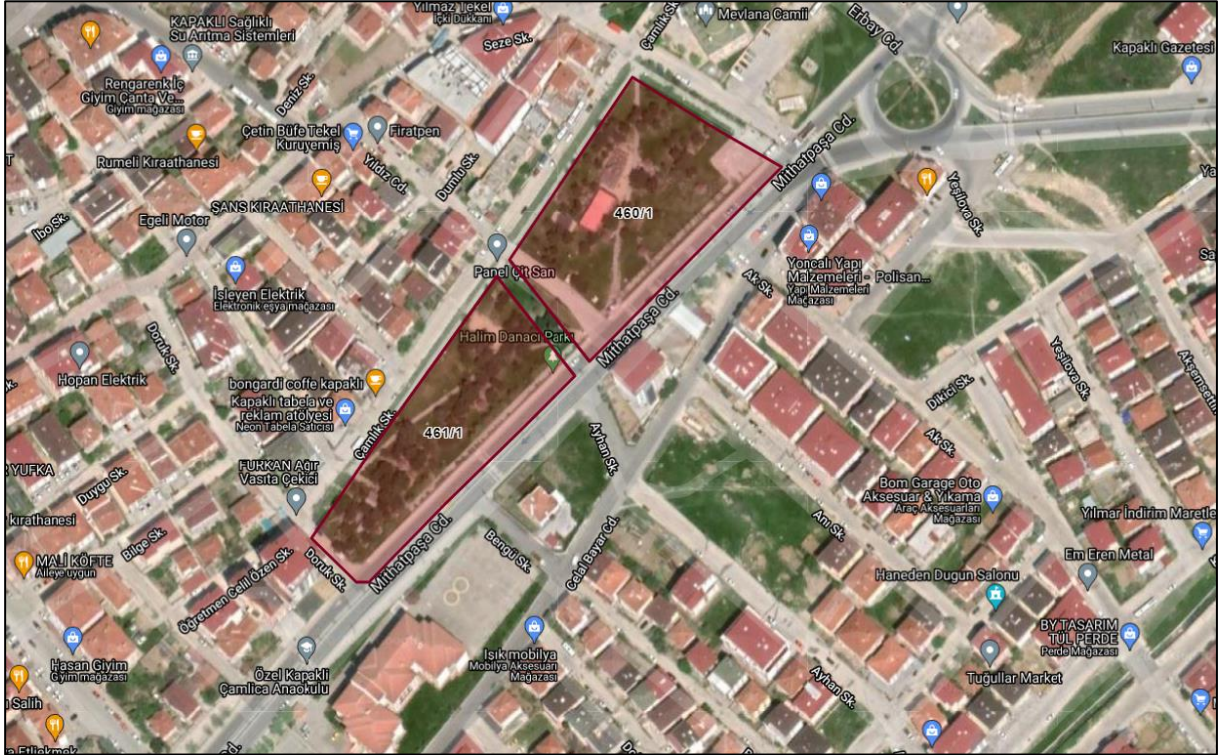


*Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Halihazır Durumu*





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.



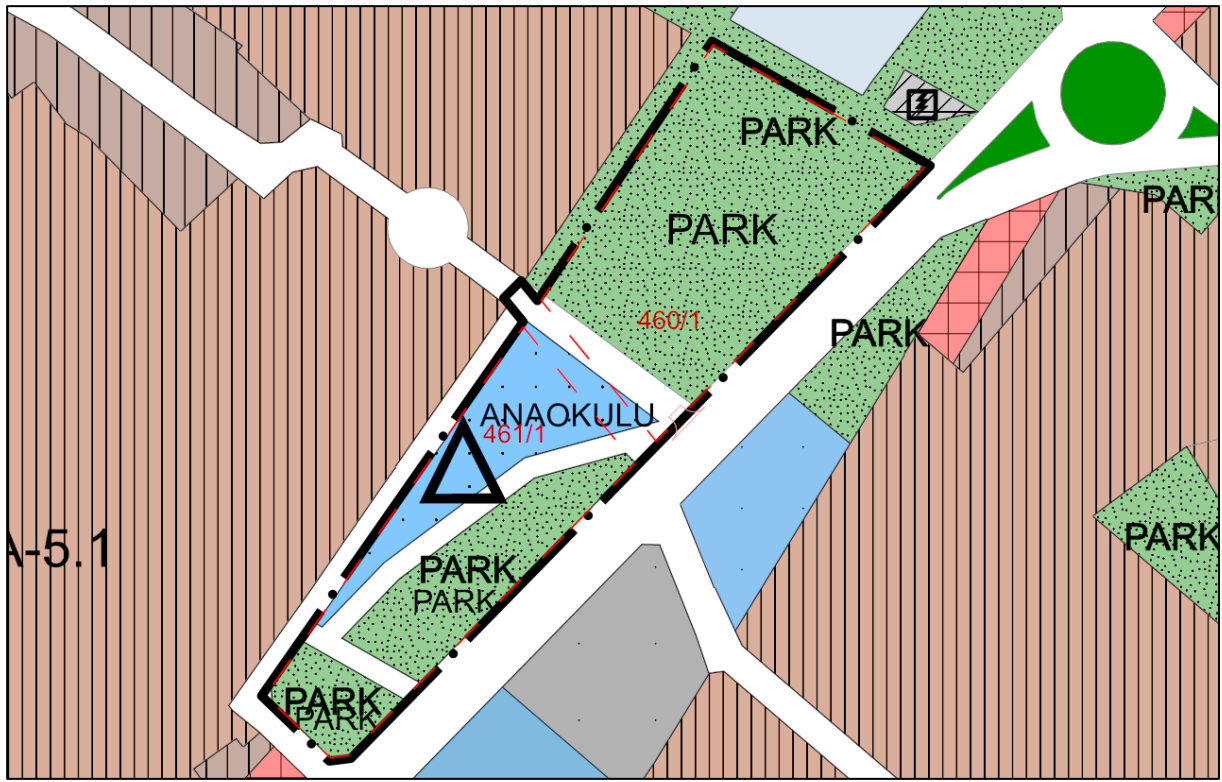
### Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Konumunu Gösteren Uydu Görüntüsü





## 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 (2.041m<sup>2</sup>) eğitim alanında, bir kısmı (3.237m<sup>2</sup>) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Kapaklı Mahallesi 460 ada 1 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; taşınmazın bir kısmı (42.6m<sup>2</sup>) eğitim alanında, bir kısmı (7.131m<sup>2</sup>) park alanında, geriye kalan kısmı imar yolunda kalmaktadır. Plan değişikliğine konu tescil harici alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; bir kısmı (354m<sup>2</sup>) 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.

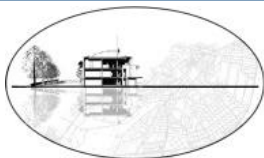


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Planlama Alanının Mevcut Durumu

## 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 m<sup>2</sup>'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.

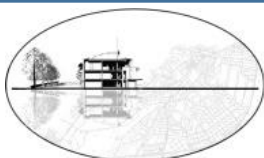
| Fonksiyon           | Mecut Plan             |          | Öneri Plan              |         |
|---------------------|------------------------|----------|-------------------------|---------|
|                     | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%) | Alan (m <sup>2</sup> )  | Oran(%) |
| <b>Park Alanı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

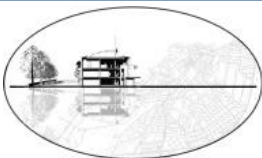
Plan değişikliğine konu taşınmazlardan 460 ada 1 parsel üzerinde kuzeybatı-güneydoğu yönünde 10 metrelik taşıt yolu geçmektedir. Ancak; 460 ada 1 parsel ile 461 ada 1 parsel arasında 10 metre genişliğinde tescil harici alan yer almakta ve söz konusu





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.

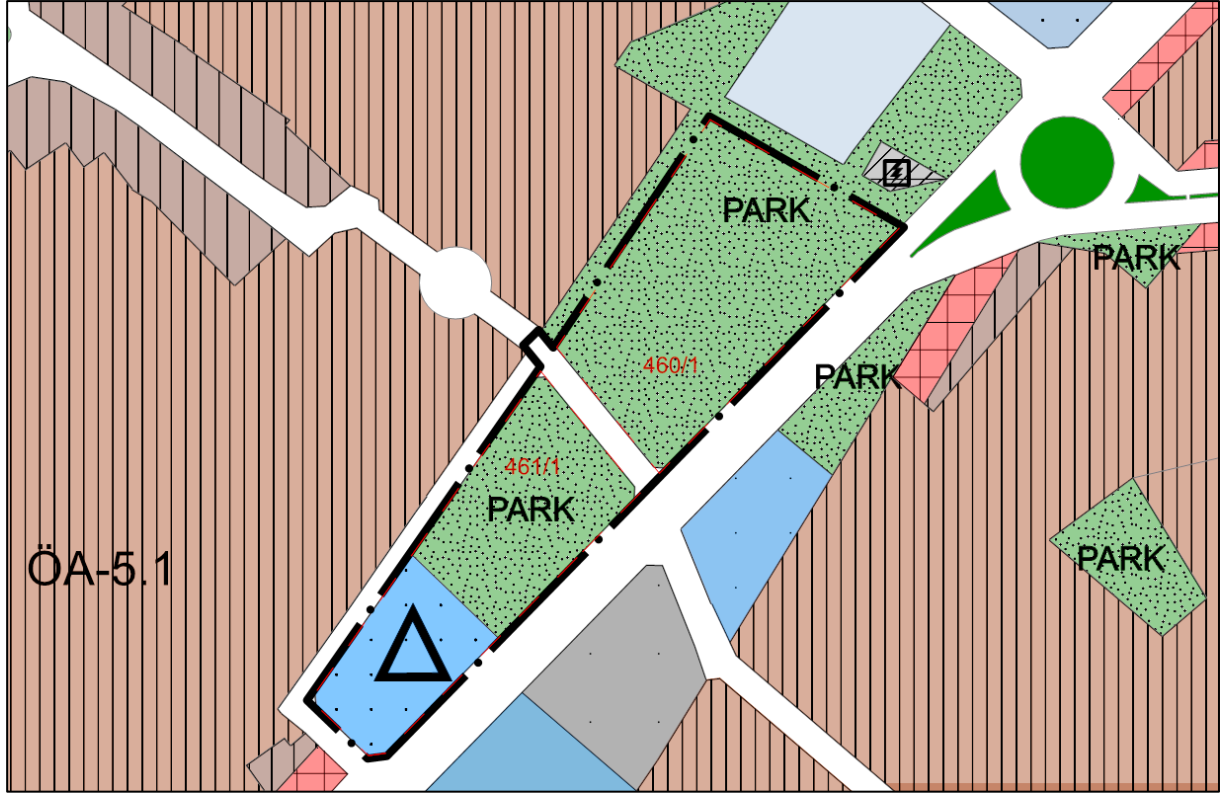




## 8. PLAN KARARLARI

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.

