

TEKİRDAĞ - KAPAKLI

31L Ia PAFTA; 981 ADA; 1, 3-10, 20 NOLU PARSELLERDE

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(EKİM - 2025)



NARE KOTAN AVCI - ŞEHİR PLANCISI
BEYAZIT ENKO İNŞ. PLANLAMA İTH. İHR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
ÇERKEZKÖY - TEKİRDAĞ
0 282 727 4817 - 0 5416938081
enkoplanlama@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNİN AMAÇ VE KAPSAMI
2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI
3. KADASTRAL YAPI, MERİ PLAN BİLGİSİ
4. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
5. KURUM GÖRÜŞLERİ
6. PLAN KARARLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Ekte sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin amacı, Kapaklı 31L la pafta; 981 ada; 1,3-10, 20 no.lu parsellerin ve civarının imar hatlarını ve arazi kullanım kararlarını yeniden düzenleyebilmektir. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan alan onanlı 1/1000 Ölçekli Kapaklı Uygulama İmar Planı onama sınırı içerisinde yer almaktadır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI:

Planlama alanı; Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Merkez Mahallesi 981 ada 1,3-10,20 no.lu parsel sınırları içerisinde kalmaktadır. Öneri plana konu olan alan, Kapaklı kent merkezinin kuzey doğusundadır ve toplam 3536 m² yüzölçümlü taşınmazlardır.



GÖRSEL 1: PLANLAMA ALANINA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ

3. KADASTRAL YAPI, MERİ PLAN BİLGİSİ

Onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; 1, 3, 4, 9, 10, 20 no.lu parseller konut alanı olarak, 5,6,7,8 no.lu parseller ise konut+ticaret (TİCK) alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulu; **İ-4 (İkiz Nizam Dört Kat)** ön bahçe mesafeleri cephe alınan yollardan en az 5 metre, komşu parsellerden ise en az 3 metre olarak belirlenmiştir. Taban alanı kat sayısı (TAKS) :0.40 ve katlar alanı katsayısı (KAKS):1.60 olarak planlanmıştır.



GÖRSEL 2: PLANLAMA ALANININ KADASTRAL YAPISI



GÖRSEL 3: ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (GÖRSEL ÖLÇEKSİZDİR)

4. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

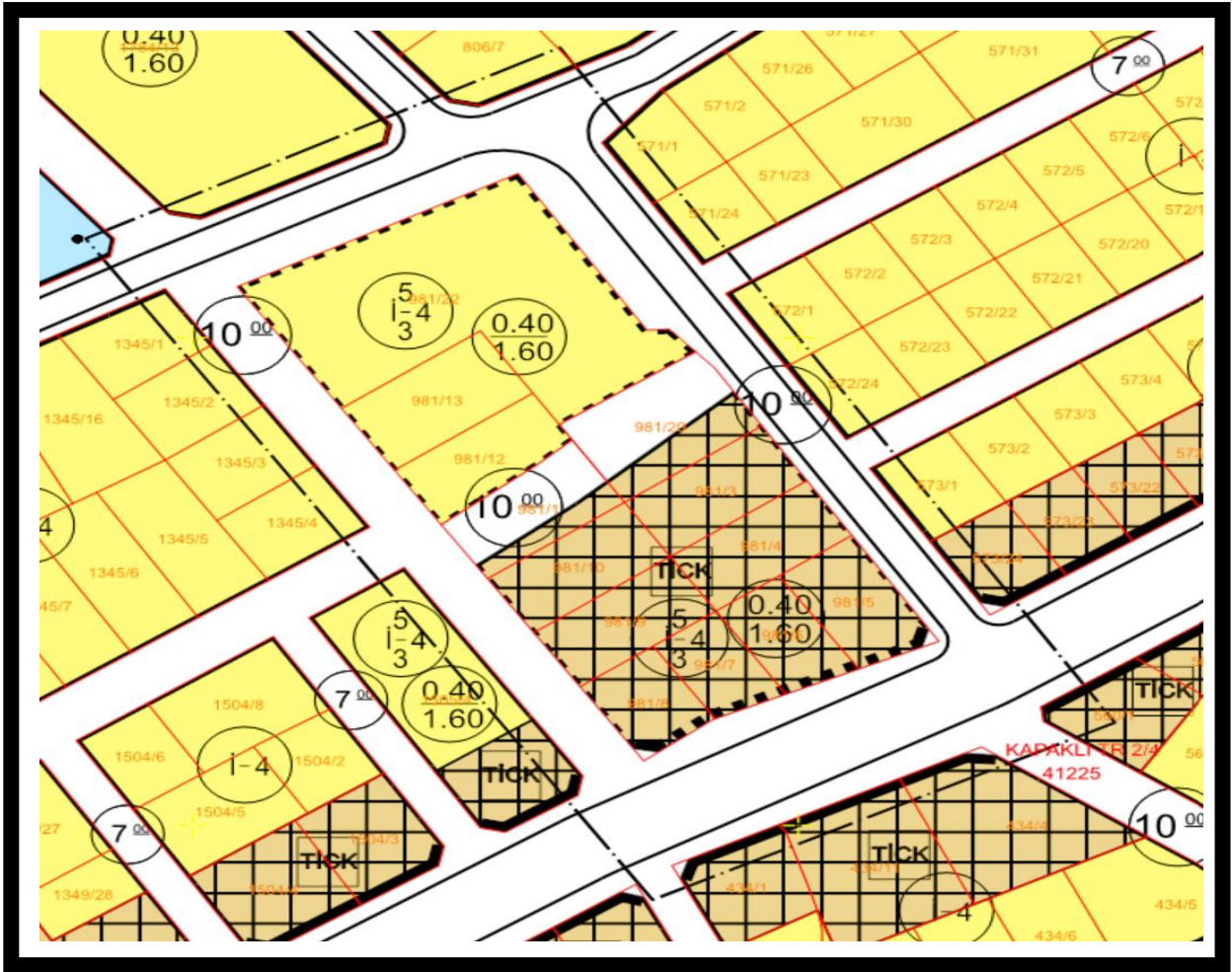
- Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Kapaklı Merkez mahallesi 981 no.lu adanın imar hatlarını ve arazi kullanımı kararlarını yeniden düzenleyebilmeyi amaçlamaktadır.
- Planlama alanı kent merkezinde bulunmakta olup, bu nedenle de elektrik, su, doğalgaz, haberleşme ve ulaşım gibi tüm altyapı hizmetlerine kolayca erişim imkânı bulunmaktadır.
- Planlama alanındaki yapı yoğunluklarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.
- Önerilen U.İ.P. Değişikliği ile imar hatları ve plan onama sınırı tescilli kadastral sınırlara uygun olarak düzenlenmiştir.
- Uygulama imar planında, “**Gelişme Konut Alanı**” lejantlı alanlarda verilen yoğunluk değerleri ve yapılaşma nizamları önceki imar planları kararları doğrultusunda belirlenmiştir. Bu doğrultuda gelişme konut alanlarında; yapılaşma nizamı, **İ-4 (İkiz Nizam Dört Kat)** olarak, ön bahçe mesafeleri cephe alınan yollardan en az 5 metre, komşu parsellerden ise en az 3 metre olarak belirlenmiştir. ” taban alanı kat sayısı (TAKS):0.40 Katlar alanı katsayısı (KAKS):1.60 olarak korunmuştur.
- Önerilen U.İ.P. Değişikliği ile; 981 no.lu ada, 1 ve 20 no.lu parsellerin bir kısmı 10 m.lik imar yolu olarak düzenlenmiştir ve 1, 3-10, 20 no.lu parsellerde işlevsel değişiklik yapılarak önerilen imar yolu ile yeni oluşan imar adası; **Konut+Ticaret Alanı (TİCK)** olarak düzenlenmiştir. Yapılaşma koşulu ise; **İ-4 (İkiz Nizam Dört Kat)** olarak, ön bahçe mesafeleri cephe alınan yollardan en az 5 metre, komşu parsellerden ise en az 3 metre olarak belirlenmiştir. ” taban alanı kat sayısı (TAKS):0.40 Katlar alanı katsayısı (KAKS):1.60 olarak korunmuştur.

FONKSİYON	ALAN (m2)	
	ONANLI 1/1000 U.İ.P	ÖNERİ 1/1000 U.İ.P
Gelişme konut alanı	5 100	2 710
Konut + ticaret alanı	1 135	2 920
Yollar ve diğer açık alanlar	5 435	5 990
Toplam planlama alanı	11 670	11 670

Tablo 1: Alan Dağılımları Analizi

		ONANLI 1/1000 U.İ.P	ÖNERİ 1/1000 U.İ.P
Gelişme konut alanı	(((Alan x T.A.K.S) / 150 m2) x konut kullanımlarına ait kat adedi) x aile büyüklüğü	$((5\ 100\ m^2 \times 0.40) / 150) = 14$ daire 14 daire x 4 kat = 56 daire 56 daire x 3.11 kişi = 174 kişi	$((2\ 710\ m^2 \times 0.40) / 150) = 7$ daire 7 daire x 4 kat = 28 daire 28 daire x 3.11 kişi = 87 kişi
Konut + ticaret alanı	Ortalama konut büyüklüğü 150 m2 olarak kabul edilmiştir. Ortalama aile büyüklüğü 3.11 kişi olarak kabul edilmiştir. (kaynak ADNKS)	$((1\ 135\ m^2 \times 0.40) / 150) = 3$ daire 3 daire x 3 kat = 9 daire (zemin kat ticari kullanımlara tahsis edilmiştir) 9 daire x 3.11 kişi = 28 kişi	$((2\ 920\ m^2 \times 0.40) / 150) = 8$ daire 8 daire x 3 kat = 24 daire (zemin kat ticari kullanımlara tahsis edilmiştir) 24 daire x 3.11 kişi = 75 kişi
Planlama alanı toplam nüfusu		174 kişi + 28 kişi = 202 kişi	87 kişi + 75 kişi = 162 kişi

Tablo 2: Planlama alanında nüfus



GÖRSEL 4: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (GÖRSEL ÖLÇEKSİZDİR)

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planına esas teşkil etmek üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüş içerikleri aşağıda verilmiş olup, görüş yazılarının tamamı ise bu rapor ekinde sunulmuştur.

- **Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Afet İşleri Daire Başkanlığı Deprem Ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü;** bahse konu alan ile ilgili Mart 2013 tarihli Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Belde Belediyesi tarafından hazırlatılan ' Tekirdağ İli, Çerkezköy İlçesi, Kapaklı Beldesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda bahse konu alanın **Önemli Alan 5.1 (Öa-5.1)** rumuzuyla gösterildiği belirtilmiştir. Farklı indeks ve jeoteknik zemin davranışlarının beklendiği bu alanlarda şu önlemler alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri, kendi ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- Kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır (drenaj kanalları, kum drenleri v.b). Derin kazılarda şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinad yapılarıyla desteklenmelidir.
- İnceleme alanında yapılan sondajlarda 0,00-2,00 m arasında bitkisel toprak + dolgu birim yer almaktadır. SK-44 No.lu sondajda ise dolgu kalınlığı 7m'dir. Dolgu birim zemin özelliği taşımadığından zemin sınıflaması yapılmamıştır. İnşaat aşamasında dolgu birimler kaldırılmalıdır. Yapı temelleri ve yapı yükleri dolgu birim üzerine oturtulmamalıdır.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- Çevre ve yüzey suları için drenaj tedbirleri alınarak yüzey sularının zemini olumsuz etkisinin önüne geçilmelidir.
- Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) belirlenmeli ve oluşacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

Planlama aşamasında mülga T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 06/10/2008 tarihli ve B.09.0.AİŞ.0.00.00.00/ Kriz/10337 sayılı "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik - Jeoteknik ve Mikro Bölgeleme Etüt Genelgesi" ile mülga T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 28/09/2011 tarihli ve B.09.0.MPG.0.14.00.00/102732 sayılı, "Plana Esas Jeolojik, Jeolojik - Jeoteknik Etüt ve Mikrobölgeleme Etüt Raporları" konulu 2011/9 No.lu genelgesine uygun olarak yerleşime uygunluk çalışması (İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu) yaptırılarak, ilgili mevzuata uygun olarak ve ilgili resmi kuruma (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya İl Müdürlüğü) onaylatılması gerektiği belirtilmiştir.

- **Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplu Taşıma ve Planlama Şube Müdürlüğümüzce**, 1/5000 Nazım İmar Planlarında yapılacak değişiklik Dairemiz Yönetmeliklerince uygundur. Şeklinde görüş bildirilmiştir.
- **İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğümüzce**, "Bu yazının tarihi itibarıyla söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda Daire Başkanlığımızca yapılması düşünülen ya da gerçekleştirilmekte olan herhangi bir 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve/veya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı veya değişikliği çalışması mevcut değildir. Tekirdağ ili, Kapaklı ilçesi, 19 Mayıs Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 981 ada 1, 3-10 ve 20 parsel numaralı taşınmazlara dair hazırlatılan imar planı değişikliklerine ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkındaki Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine ve Tekirdağ Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 07.04.2025 tarihli Genelge hükümlerine uygun olarak hazırlanacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulmasında ve adı geçen genelgeye göre hazırlanacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ise Kapaklı Belediye Meclisinin ve ardından

Tekirdağ Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına sunulmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde görüş bildirilmiştir.

- **Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığımızca**, "Bahse konu plan değişikliği tarafımızca incelenmiş olup, hazırlık çalışmaları devam eden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi için herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

6. PLAN NOTLARI

- Planlama alanı içerisindeki yollar ve diğer açık alanlar kamu eline geçmeden imar durumu belgesi ve inşaat ruhsatı düzenlenemez.
- İmar hattının parselde ait tescilli kadaströ sınırı olduğu durumlarda imar hattı korunan cephe çizgisi ile gösterilmiştir.
- Parsellere ait imar durum belgesi LİHKAP tarafından hazırlanmış aplikasyon krokisi üzerinde düzenlenir.
- Planlama alanında Onanlı 1/1000 Ölçekli Kapaklı Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri uygulanır.
- Belirtilmeyen hususlarda onanlı 1/100 000 Ölçekli Trakya Alt Bölgesi - Ergene Havzası Ç.D.P.; 1/25 000 Ölçekli Tekirdağ İl Ç.D.P.; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri; plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerin ilgili hükümleri uygulanır.

Bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla.

Nare Kotan Avcı - Şehir Plancısı
BEYAZIT ENKO İNŞ.PLANLAMA İTH.
İHR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.